دكتور رمضان جمال كامل رئيس المحكمة

المشكلات العملية

في إخلاء مستا جرى الاراضي الزراعية

وفقا لأحدث التشريعات

أركان الإيجار، شروط صحة الإيجار، إثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره، إخلاء الأراضى الزراعية بنهاية السبنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦، كيف تنتها عقود الإيجار بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦، تجديد الإيجار، حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السبنة الزراعية أمؤجرة أبل انتهاء السبنة الزراعية المؤجرة بنا الأرض الزراعية المؤجرة من تاريخ العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢

الطبعة الأولى ١٩٩٧

فوزيع مكتبة الالفي القانونية - أمام مجمع المحاكم بالمنيا

دکتور زمضان جمال کامل رئیس المحکمة

المشكلات العملية

فى إخلاء مستا ُجرى الأراضى الزراعية وفقا لأحدث التشريعات

أركان الإيجار ، شروط صحة الإيجار ، إثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره ، إخلاء الأراضى الزراعية بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، كيف تنتهى عقود الإيجار بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، تجديد الإيجار ، حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية ، إخلاء الأرض الزراعية المؤجرة من تاريخ العمل بالقانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢

الطبعة الأولى ١٩٩٧

فوزيع مُكْتَبَة الألفى القانونية - أمامر مجمع المحاكم بالمنيا





١- يعد عقد الإيجار أهم العقود المسماة بعد عقد البيع ، ذلك أنه العقد الذي يتيح
 المملك استغلال أملاكهم ، ويتبع في الوقت نفسه لغير المملك وسيلة الانتفاع بما لا
 يملكون.

فهو من الناحيه العملية من اكثر العقود تداولاً اذ لا يستغنى عن مباشرته أحد ، وليس بين الناس إلا من هو مستأجر ، عدا المملك الذين يسكنون فى أملاكهم والمتشردين الذين لا مأوى لهم ، وحتى المملك لا تخلو الحال غالبا مسن أنهم يؤجرون ويستأجرون(١) .

وهو من الناحية الاقتصادية أداة تعاون بين الملاك وغير الملاك تسمح باستثمار الأموال المملوكة للأولين عن طريق الآخرين ، فترّيد بذلك من ثروة المجتمع لصالح الجميع.

وهو من الناحية الاجتماعية أداة اتصال دائم بين المؤجر والمستأجر طوال مدة الإيجار ، فعقد الإيجار يضع دستور العلاقة بين المالك والمستأجر ويرسم حدود كل منهما ، مما يستدعى الدقة فى وضع القواعد التى تضبط العلاقة المستمرة ، وتبين حقوق كل من الطرفين وواجباته ، وتشريع الايجار يساعد على اقامة هذه العلاقة على اساس من العدالة يكفل التعاون والتضامن بين طبقة الما ، وطبقة المستاجرين، لذلك فإن قانون أحكام الإيجار يكون من أكثر القوانين رجوعاً إليها ، وقضايا الإيجار أمام المحاكم من أكثر القضايا أهمية وعددا.

⁽۱) دى هلتس - الايجار - فقره ۲۸ .

تعريف الإيجار

٢- عرفت المادة ٥٥٨ من القانون المدنى عقد الإيجار بأنه عقد يلنزم بمقتضاه
 المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء لجر معلوم.

وقد قضت محكمة النقص بأن المقرر في المادتين ٥٥٨، ٥٧١ من القانون المدنى أن الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الاتنفاع بشئ معين ، ويلتزم المؤجر بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها اى تغيير يخل بهذا الاتتفاع(ا) .

خصائص عقد الإيجار

٣- يبين من هذا التعريف ان لعقد الإيجار خصائص أهمها :

♦ عقد رضائي

عقد الإيجار عقد رضائي يتم بتوافق إرادة الطرفين ، ولا يشترط في انعقاده
 شكل معين.

والرضائية فى الإيجار لا تتملق بالنظام العام ، فيجوز للمتعاقدين أن يتققا على عدم انعقاد الإيجار بينهما الا فى شكل معين ، وفى هذه الحالة لا يكون عقد الإيجـار رضائيا ، وانما عقداً شكلياً لا ينعقد الا باستيفاء الشكل المتقق عليه(٢) .

⁽¹⁾ نقض ـ الطعن رقم ٢٠٣٣ اسنة ٥١ ق ـ جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ .

⁽Y) خميس خضر ـ العقود المدنيه الكبيره ١٩٧٩ ـ ص ٦٣٦ .

وقد قضت محكمة النقص بأن عقد الإيجار عقد رضائى ، خضوعه لمبدأ سلطان الإرادة فى حدود ما فرضه القانون الجديد من قيود . عدم جواز نقضه أو تعديلـــه إلا باتفاق عاقديه(١) .

♦ عقد ملزم للجانبين

٥- عقد الإيجار عقد مازم الجانبين الأنه ينشئ التزامات متقابلة في ذمة طرفيه ، ويترتب على ذلك أن التزامات كل من المتعاقدين سببا في التزامات الاخر ، وترتبط التزامات كل طرف بالتزامات الطرف الاخر ، فاذا بطل التزام احد الطرفين أو انقضى لأى سبب من الأسباب بطل التزام الطرف الآخر أو انقضى ، وإذا امتتع أحدهما عن تنفيذ التزاماته ، جاز للطرف الآخر أن يمتتع عن تنفيذ التزاماته أو أن يطلب فسخ العقد.

♦ عقد معاوضة

٦- عقد الإيجار من عقود المعاوضات ، لان كمل طرف من طرفيه يأخذ مقابلا
 لانتزامه ، وهذا ما يميزه عن عقد العارية الذي هو بطبيعته من عقود التيرع.

♦ عقد يرد على المنفعة

٧- يرد عقد الإيجار على منفعة الشي دون ملكيته ، وهو بذلك يختلف عن عقد اليم الذي يخول المستأجر منفعة العين المييعة ، بينما الإيجار يخول المستأجر منفعة العين المؤجر فقط لمدة معينة.

♦ يرد على الأشياء غير القابلة للاستهلاك

٨- عقد الإيجار لا يرد بطبيعته على الأشياء القابلة للاستهلاك ، لات يضول
 المستأجر منفعة الشئ المؤجر مدة معينة ، ويلتزم برده بعد نهاية المدة الى المؤجر

⁽١) نقض ـ الطعن رقم ٨٤٣ اسنة ٥٤ ق ـ جاسة ١٩٩٠/١/٣١ .

بعينه ، وبالتالى فلا يرد على النقود أو غيرها مما يهلك بالاستعمال ، وهذا ما يميزه عن عقد القرض ، لأن المقترض يأخذ النقود ويتصرف فيها على أن يرد بدلا منها بعد مدة معينة مع زيادة فى مقدارها تقابل مقدار الفائدة التى عادت عليه من تمكينه من التصرف فى هذه النقود خلال تلك المدة(١).

♦ عقد زمني مستمر

٩- عقد الإيجار عقد زمنى ، لأن الزمن عنصر فيه ، فالانتزمات الرئيسية التى تتشأ منه ، لا يتم تتفيذها الا خلال مدة تستمر زمنا قد يطول وقد يقصر ، وهـو عقد مستمر لأن المنفعة التى يرد عليها يجب ان تؤدى بدون انقطاع طـوال المدة المتفق عليها.

أهمية البحث

١٠ - نظم التقنين المدنى أحكام الإيجار على أساس الظروف العادية التي يسود فيها العرض والطلب ، وكان طبيعيا أن يأخذ هذا التنظيم بمبدأ سلطان الإرادة وحرية المتعاقدين في تحديد شروط التعاقد وأحكامه وبخاصة فيما يتعلق بتحديد مدة العقد والأجرة التي تستحق عنها.

وقد تدخل المشرع المصرى بتشريعات استثنائية عطل بها أحكام التقنين المدنى المتعلقة بالإيجار ، واغلب احكام هذه التشريعات الاستثنائية تعتبر من النظام العام لا يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، فانتقل عقد الإيجار من نطاق التعاقد الحر الى نطاق القواعد الأمرة ، وفقد طبيعته المؤقتة واصبح عقدا أبديا ، وأهم هذه التشريعات

⁽١) خميس خضر _ عقد الإيجار في التقنين المدنى والتشريعات الخاصه ١٩٧٣ _ مس ٣٥ . سليمان مرقس _ عقد الإيجار ١٩٨٥ _ مس ٢٧ .

الاستثانية قوانين إيجار الاماكن وقوانين الإصلاح الزراعى التى قيدت حـق المؤجر فى تحديد الأجرة ، وفرضت امتداد عقود الإيجار بحكم القانون بعد انقضاء مدتها.

وأخيرا تدخل المشرع وأعاد لأحكام التقنين المدنى قوتها ، وأعاد لعقد الإيجار طبيعته المؤقشة ، فصدر القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل أحكام قانون الاصلاح الزراعي ، ونص على انتهاء عقود إيجار الاراضى الزراعية بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، وأخضع عقود إيجار الأراضى الزراعية لأحكام التقنين المدنى.

ولما كانت عقود ليجار الاراضى الزراعية سوف تتقهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، ويترتب على ذلك إخـلاء جميع مسـتأجرى الاراضـــى الزراعيــة ، وسوف يثير ذلك صعوبة ومشكلات فى العمل لا حصر لها ، لهذا رأينا أن نخصص هذا البحث لكيفية الخلاء المستأجر فى الاراضــى الزراعية وفقــا لأحكـام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

خطة البحث

۱۱ - لعل أهم ما تثيره دراسة عقد الإيجار هي بيان أركانه وشروط صحته ونفاذه ، وبالتالي فإننا سوف نمهد لدراسة موضوع البحث ببيان أركان عقد الإيجار وشروط صحته ونفاذه في باب تمهيدى ، ثم نقسم الدراسة الى بابين ، نخصص أولهما لدعوى لخلاء الأراضي الزراعية المؤجرة بعقود ليجار سارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ ، ونخصص الباب الثاني لدعوى لخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود ميرمة اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ . وعليه نقسم هذه الدراسة الى باب تمييدى وبلين آخرين.

باب تمهیدی

في الإيجار بوجه عام ونقسمه الى فصول ثلاثة:

- القصل الأول : أركان الإيجار.
- الفصل الثاني : شروط الصحة.
- الفصل الثالث: اثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره.

الباب الأول

دعوى إخْلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود إيجار مارية وقت العسل بأحكام القانون رقم ٩١ لسنة ١٩٩٢. ونقسه الى أربعة فصرل:

- الفصل الأول: كيف تتنهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون
 رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧.
 - الفصل الثاني: تجديد الإيجار.
- الفصل الثالث : حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية قبل انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.
 - الفصل الرابع : إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية.

الباب الثاني

دعوى إخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة بعقود مبرمة اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢. ونقسمه الى فصلين:

- الفصل الأول : إيجار الأراضى الزراعية بالنقد.
- الفصل الثاني: إيجار الإراضي الزراعية بالمزارعة.



۱۲ – تقسیم

يشترط في إبرام عقد الإيجار كما في ساتر العقود توافر أركان اتعقاده ، وتوافسر شروط صحته ، ثم نعقب ذلك شروط صحته ، ثم نعقب ذلك ببيان إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره. وعليه نقسم هذا الباب الى فصمول ثلاثة:

- الفصل الأول : أركان الإيجار.
- الفصل الثاني : شروط الصحة.
- الفصل الثالث : اثبات الإيجار ونفاذه وتفسيره.

الفصل الأول أركان الإيجار

١٣ – تقسيم

أركان الإيجار هى الرضا والمحل والسبب ، ولم يأت القانون فى باب الإيجار بجديد يقال فى السبب ، فيتعين الرجوع فى شأته الى القواعد العامة التى وردت فى شان الالتزام بوجه عام.

يبقى بعد ذلك الرضا والمحل ونبين فى هذا الفصل ركنا الرضا والمحل. وعليه نقسم هذا الفصل الى مبحثين.

- المبحث الأول : الرضا في عقد الإيجار.
- المبحث الثاني: المحل في عقد الإيجار،

المبحث الأول الرضا في عقم الإيجار

۱۱- تمهید وتقسیم

يشترط لاتحاد الإيجار توافق الارادتين ، أى أن يتطابق الإيجاب والقبول ، فيتم الرضا على ماهية العدد والشئ المؤجر ومدة الإيجار والأجرة.

ولا يشترط أكثر من ذلك ، فلا يشترط شكل خلص لاتعقاد الإيجار ، وقد يحدث أن يلتزم شخص أن يؤجر لأخر عينا معينة لقاء أجرة معلومة اذا اراد الأخر استتجارها خلال فترة معينة ، فاذا قبل الأخر ان يرتبط الأول بهذا الالتزام فان رضاهما لا يقع على الإيجار بل على مجرد وعد بالإيجار.

وقد يقع رضا العاقدين على إيجار حقيقى ، ولكنهما لا يعقدانه باتنا ، بل موصوفا، أى مقترنا بأجل واقف ، أو معلقا على شرط وهذه أمور ثلاثة نبينها فى هذا المبحث ، وعليه نقسم هذا المبحث الى مطالب ثلاثة.

- المطلب الأول: اتعدام الشكلية في عقد الإيجار.
 - المطلب الثانى: الوعد بالايجاار.
 - المطلب الثالث : الإيجار الموصوف.

المطلب الأول إنغدام الشكلية في عقد الإيجا.

 ١٥ - يتم عقد الإيجار بتوافق الإرادتين ، أى بتطابق الإيجاب والقبول ، ويكون إعلان الإرادة واقتراتها بالإرادة الأخرى خاضعا للقواعد العامة المقررة فى نظرية المقد.

نيجوز التعيير عن الإيجاب والقيول باللفظ وبالكتابة وبالإشارة المتداولة عرفا ، كما يجوز باتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال شكا في دلالته على حقيقة المقمسود ، بل يجوز ان يكون التعيير ضمنيا ، كما في التجديد الضمني للإيجار ، وكأن يضم شخص عينا تحت تصرف آخر للانتقاع بها وكانت الظروف تدل على ان مركز الطرفين هو مركز من يؤجر ومن يستأجر (١) .

ويجوز أن ينعقد الإيجار بخطابات متبادلة (٢) ، أى ينعقد الإيجار بالمراسلة ، وفي هذه الحالة لا ينعقد الإيجار الا في الوقت الذي يعلم فيه الموجب بقبول من وجه اليه ليجابه ، مع اعتبار وصول القبول الى الموجب قرينة على علمه به له ان يقيم الدليل على عكسها ، وقاضى الموضوع هو الذي يحدد ما اذا كان الموجب قد علم بالقبول ام لا ، ولا رقابة عليه في ذلك طالما بني رأيه على أسباب سائغة (٢).

⁽۱) خموس خضر – عقد الإيجار في التقنين المنتى والتشريعات الخاصة ۱۹۷۳ – مر.٠٠ . عزمى البكرى – موسوعة اللغة والقضاء في أحكام عقد الإيجار في التقنين المننى الجديد – دار محمود تلنشر والتوزيم ۱۹۹۶ ـ من ۵۷.

⁽٢) عبد النامس العطار - شرح احكام الإيجار - الطبعة الثالثة - من ٧١.

⁽٢) عبد القتاح عبد الباقي - عقد الإيجار ١٩٥٧ - س ٣٨.

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا حصلت محكمة الموضوع تحصيلا ساتغا مما سردته من وقاتع الدعوى وظروفها أن المستأجر علم بقبول الموجر تأجير الأرض اليه ، ولذلك اعتبرت التعاقد على هذه الاجارة قد تم بايجاب من المستأجر بخطابه الذي أرسله ويقبول من المؤجر بخطابه الذي يدعى المستأجر عدم تسلمه ، فذلك مما لمحكمة الموضوع السلطة في تقديره ، ولا معقب عليها لمحكمة النقض(1).

ويشترط أن يكون التعبير عن الإرادة حقيقيًا لا صوريا ، لأن عقد الإيجار الصوري لا وجود له قانونا(٢) .

ويجب أن يكون التراضى على الإيجار باتاً لا مجرد مفاوضات أو مساومات أو الشهار الاستعداد له أو الوعد به ، وفي ذلك قضى بأن تأشيرة رئيس الحي على طلب الاستثجار بتخصيص شقة للطالب لا تعنى اعتباره مستأجر لها طالما لم يتم التعاقد معه على استتجاره (١٩).

وينتج الإيجاب أثره من الوقت الذي يتصل فيه بعلم من وجه اليه ، فإذا صدر الايجاب وأرسل الى من وجه اليه ، جاز للموجب أن يعدل عن إيجاب قبل وصوله الي من وجه له ، كأن يبرق اليه بالعدول بعد أن أرسل اليه الايجاب بخطاب عادى بحيث تصله البرقية قبل الخطاب أو معه على الأكثر ، والا فإن الايجاب ينتج أثره . وإذا عين في الايجاب ميعاد لقبوله ، المتزم الموجب بالبقاء على إيجابه الى أن ينقضنى هذا الميعاد (مادة ٩٣ مدنى).

⁽١) نقمش - للمن رقم ٧١ اسنة ١٣ق - جاسة ١٩٤٤/١/٢٧.

⁽۲) المثار – من ۲۲ ،

نقض الطعن رقم ١٥٤ أسنة ٤٦ ق - جاسة ٢١/١/١٩٨١.

⁽٣) استثناف القاهرة - الدعوى رقم ٣٩٢٧ اسنة ٩٦ ق - جلسة ١٩٨١/٣/٩ .

وإذا مات من صدر منه الايجاب أو فقد أهليته قبل أن ينتج أثره ، أى قبل أن يصل الى علم من وجه اليه ، فإن ذلك لا يمنع من أن ينتج الايجاب أثره عند اتصال بعلم من وجه إليه (مادة ٩٢ منني).

وإذا صدر الإيجاب فى مجلس العقد دون أن يعين ميعاد القبول أو صدر الايجاب من شخص الى آخر بطريق التليفون ، فأن العقد يتم وأو لم يصدر القبول فورا ، طالما لا يوجد ما يدل على أن الموجب قد عدل عن ليجابه فى الفترة ما بين الايجاب والقبول ، وكان القبول قد صدر قبل أن ينفض مجلس العقد (مادة عه).

ويجوز أن يعقد الإيجار دون قبول من وجه اليه الإيجار، إذا كانت طبيعة المعاملة أو العرف أو غير ذلك من الظروف تدل على أن الموجب لم يكن اينتظر تصريحا بالقبول ، فان العقد يعتبر قد تم إذا لم يرفض الإيجاب في وقت مناسب ، ويعتبر السكوت عن الرد قبو لا إذا كان هناك تعامل سابق بين المتعاقدين واتصل الإيجاب بهذا التعامل (ماده ۱۹ مدني).

ويجوز أن يتم الإيجار بالمزايدة ، ولكن لا يعتبر طرح التأجير في المزاد ــ ولـو على أساس قائمة شروط معينة ـ ايجابا ، بل يعتبر دعوة لكل راغب في الاستنجار أن يتقدم بعطاء(١) .

وعقد الإيجار بالمزايدة لا يتم إلا برسو المزاد ، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو كان باطلالًا) .

⁽١) سليمان مرقس ~ عقد الإيجار ١٩٨٥ – من ٤٦ .

 ⁽۲) السنهوری - الوسیط فی شرح القانون المنتی الجزء السادس - نادی القضاء ۱۹۸۸ -سر۱۰۱.

وقد قضت محكمة النقض بأنه وإن كان تقديم عطاء يزيد على العطاء السابق عليه يترتب عليه طبقا للمادة ٩٩ من القانون المدنى مسقوط العطاء الاقل الا اته لا يترتب عليه لنعقاد العقد بين مقدم العطاء الأعلى وبين الداعى للمزايدة لأن النقدم بالعطاء وأو كان يزيد على غيره من العطاءات أيس إلا أيجابا من صلحب هذا العطاء فلابد لاتعقاد العقد من أن يصائفه قبول بارساء المزاد عليه ممن يملكه ، ولما كان هذا القبول لم يصدر من المطعون ضده وقام باخطار الطاعن برفض عطائه فان عقدا ما لا يكون كد انعقد بينهما(۱).

وفي جميع الأحوال يجب أن تتوافق إرادة الموجر والمستاجر على طبيعة العقد وعلى المين المؤجرة ومدى الانتفاع بها والاجره فإذا لم يتم هذا التوافق لا ينعقد الإيجار ويستحق صاحب الشئ المنتفع به تعريضا ممن انتفع به يقدر عادة بأجر المثل ، وإذا اتفق الطرفان على ماهية العقد والمنفحة المؤجرة تم العقد حتى ولو سكتا عن تحديد مدة الانتفاع واجرته طالما أن القانون يتولى هذا القحديد ، وإذا اتفق المؤجر والمستأجر على ماهية العقد والمنفعة واحتفظا بمسائل تقصيلية يتفق عليها فيما بعد كميعاد دفع الأجرة أو تحديد الاصلاحات اللازمة للعين ولم يشترط أن العقد لا يتم عند عدم الاتفاق هذه التقصيلات ، فإن القاضى يحدد الحل الواجب الاتباع عند النزاع مستعدا هذا الحل من طبيعة المعاملة والقواعد العامة في القانون وأحكامه وقواعد العرف والعدالة (مادة ٩٠ مدني).

⁽١) نقض - قطعن رقم ٢٥ه اسنة ٣٤ ق - جلسة ١٩٦٩/٦/١٢ .

المطلب الثانث

الوعد بالإيجار

مرحلة الرغبة في التأجير

1- إذا أعلن شخص عن رغبته في التأجير بوضع الاقتة مثلاً على العقار تغيد نتك أو بالنشر في الصحف ، فان الاعلان عن هذه الرغبة لا يقيد صاحبه في شئ ، ولا يحدث اى اثر قانوني ، وهو لا يعدو أن يكون فعلا ملايا قصد به لقت نظر الراغيين في استثجار مثل هذا العقار ودعوتهم للاتصال بمن صدر منه ذلك الاعلان للتفاهم معه على شروط الإيجار (١) .

مرحلة الايجاب

١٧- إذا عرض شخص على آخر أن يؤجر البه عينا معينة لقاء أجرة معلومة ، فان هذا العرض يكون أيجابا صالحا لأن يقترن به القبول ، ولكنه لا يلزم من صدر منه بالبقاء عليه انتظارا للقبول إلا مدة معينة ، هي المدة التي عينت صراحة في الإيجاب ذقه أو أمكن استخلاصها من ظروف الحال أو من طبيعة المعاملة ، أو المدة اللازمة لابداء من وجه اليه الإيجاب قبوله أياه ووصول القبول الى علم الموجب.

مرحلة المشروع

١٨ - إذا صدر الايجاب وقبله من وجه الليه ولكنه علق انعقاد العقد على إجراء
 معين ، كالتفاوض في شروط للعقد ، فإن العقد لا ينعقد ، ولا يقيد أى من الطرفين ،

⁽۱) سليمان مرقص – ص ٤٩ .

ويكون كل ما توصل اليه الطرفان مشروع عقد متفق عليه projet agréé يبجوز. لكل منهما أن يرجع فيه ، ويجوز لهما أن يصولاه الى عقد إيجار تمام باتفاق آخر يينهما من وقت تمامه⁽¹⁾ ، لا من وقت وجود المشروع الأول .

ويحدث ذلك فى التأجير عن طريق المزايدة ، فاذا طرحت عين للإيجار فى مزايده ، على أن يحرر عقد إيجار مع من يرسو عليه المزاد ، فمجرد رسو المزاد على شخص لا يعنى انعقاد الإيجار وتعتبر قائمة المزاد التى رسا المزاد على مقتضاها مشروع إيجار.

الوعد بالإيجار

١٩- تنص المادة ١٠١ من القانون المدنى على أن "الاتفاق الـذى يعد بموجبه كلا المتعاقدين أو احدهما بابرام عقد معين فى المستقبل لا ينعقد إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد ابرامه والمده التى يجب ابرامه فيها".

واذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين ، فهذا الشكل تجب مراعاته في الاتفاق الذي يتضمن الوعد بايرام هذا العقد".

عقد الإيجار عقدا كساتر العقود ، ومـن ثـم فـإن هذه المـادة تسـرى على الوعـد بالإيجار ، وبناء على ذلك يجوز في القانون المصـرى الوعد بالإيجار.

والوعد بالإيجار قد يكون وعدا مازما لجانب ولحد وله صورتان:

١- الوعد بالتأجير ويلحق به الوعد بالتفضيل ،

٧- الوعد بالاستتجار.

وإما أن يكون الوعد بالإيجار مازما للجانيين(١).

⁽۱) السنهوري – من ۱۱۳ .

⁽۲) عزمی البکری – س ۱٤۹ .

شروط الوعد بالإيجار

 ٢٠ يستخلص من نص المادة ١٠١ من القانون المدنى أنه يشترط فى انعقاد الوعد بالإيجار توافر شروط ثلاثة:

١- الاتفاق على طبيعة الوعد بالإيجار .

يجب أن يتفق الطرقان على طبيعة الوحد ، بأن يتقا إما على وحد بالإيجار مازم لجانب واحد ، أو وحد بالإيجار والاستئجار ملزم لجانب واحد ، أو وحد بالإيجار والاستئجار ملزم للجانبين ، فاذا عرض الموجب أن يرتبط مع الطرف الآخر بوحد متبادل ، وأعلن الآخر قبوله أن يرتبط الاول بوعد بالإيجار ملزم جانبا واحدا ، فلا ينعقد بينهما وحد متبادل ولا وحد ملزم جانبا واحدا لعدم اتفاقهما على طبيعة الوعد ، كذاك إذا صدر الإيجاب بوحد بالتفضيل واتجهت إرادة الطرف الأخر الى قبول وحد بإيجار ملزم جانبا واحدا ، فلا ينعقد الوعد بالتفصيل ولا الوعد بالإيجار .

ويشترط فى الوعد بالإيجار وفى الوعد بالاستنجار أن تتوافر فى الواعد أهلية الإيجار أو أهلية الإستنجار وقت الوعد ووقت ظهور رغبه الموعود لـه ، امـــا الموعود فيكفى أن تتوافر فيه الاهليه وقت ظهور رغبته.

ويجب أن تخلو إرادة كل من الطرفين من عيوب الرضا وقت ابرام العقد ، وأن تخلو إرادة الموعود له من العيوب وقت ظهور الرغية.

أما الوعد الممازم للجانبين ، أى الوعد بالإيجار والاستئجار ، فيجب أن تتوافر فى كلا الطرفين الأهلية الولجبة وقت العقد ، وأن تخار إرادة كل منهما من العبوب فى ذلك الوقت.

ويجب أن تكون إرادة الواعد صريحة في الرعد بالإيجار ، أي يجب أن يقصد الواعد التأجير إذا قبل الطرف الآخر الاستنجار، فإذا لم يكن من شأن ما يقوله أو يكتبه شخص معين إلا أن يعان الشروط التى يستلزم أن تكون اساسا للمناقشه فى الإيجار، فان ذلك لا يعد وعدا بالإيجار أو حتى إيجابا منه ، فاذا نشر فى الصحف اعلان يطلب فيه صاحبه استثجار شقه اسكناه ، فرد على ذلك أحد الأشخاص بكتاب يبين فيه عدد الغرف التى يشملها منزله والأجرة التى يطلبها ، فان ذلك لا يعد وعدا بالإيجار ولا حتى ايجابا به ، بل مجرد اعلان للأسس التى يعرضها للمناقشة فى الإيجار ، تلك المناقشه التى يجب أن تسبق إيرام العقد(ا) .

٢- تعيين جميع المسائل الجوهرية للإيجار المراد إبرامه .

يجب تعيين العين المؤجرة ومدة الإيجار وقيصة الأجرة ، لأن كل هذه المسائل تعتبر مسائل جوهرية في عقد الإيجار ، بل يجب تعيين أي شروط أخرى جوهرية يراد تضمين عقد الإيجار إياها أما إذا اغفلا الطرفان تعيين المدة كانت المدة هي الفترة المعينة لدفع الأجرة (مادة ٥٦٣ مدنى) وإذا أغفلا تحديد مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل(١) .

٣- تحديد المدة التي يجوز فيها إلزام الواعد بابرام الإيجار.

يجب تحديد المدة للتي يجوز فيهـا الـزام الواعد بـابيرام الإيجـار ، حـتـى لا يبقـى الواعد ملزما أبدا بوعده ، بل يكون له ميعاد يتحلل فيه من هذا الموعد .

والاتفاق على تحديد المدة يجوز أن يكون صريحا أو ضمنيا ، فاذا استخلص القاضي من الظروف أن المتعاقدين قصدا مده معينه وجب التقيد بها ، اما إذا ثبت

⁽۱) عبد الفتاح عبد الباقي – هامش ۲– من ۵۳ .

عزمي البكري – مس ١٥٠.

^(۲) السنهوري – من ۱۱۲ .

سليمان مرقس – من ٥٤ .

أن الطرفين قصدا تحديد الوعد بمدة ولم يتبين حقيقة هذه المدة ، جاز لـــه أن يعتبر هما قد اتفقا على تحديد المدة المعقوله ، ويتولى تحديدها عند الخلاف (١) .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الرعد بالإبجار الملزم لجانب واحد هو عقد بمقتضاه يتعهد صاحب العين بأن يؤجرها لآخر إذا رغب في استثجارها ، وكان هذا العقد وفقا للمادة ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه هذا العقد وفقا للمادة الـ ١٠١ من القانون المدنى لكى يعتبر ملزما لمن صدر منه يشرط أن تبين فيه العناصر الجوهرية لعقد الإيجار وان تحدد فيه المدة التي يجوز فيها الزام الواعد بإتمام الإبجار خلالها ، وكان الاتفاق على تحديد هذه المدة لا يشترط أن يكون صريحا بل يجوز أن يكون ضمنيا فيحق القاضى أن يستخلص من ظروف الاتفاق المدة المعقوله التي يقدرها انفاذ الوعد بالإيجار ، أما كان ذلك وكان الوعد بالإيجار مثار النزاع قد خلا من تقرير المدة التي يجوز فيها الزام الطاعن الاول بابرام عقد الإيجار الموعود به المطعون عليه الاول فإنه لا تثريب على محكمة الموضوع إن هي قدرت المدة التي اعتبرتها معقوله – تسع سنوات – في نطاق ما تستقل به من سلطه تقديريه وفق مقصود العاقدين ، وكان هذا التقدير لا يطوى على مخالفة لأي قاعده آمرة نصت عليها القوانين الاستثلاثية لإبجار الاماكن فان النعى – على تحديد هذه المدة – يكون على غير أساس(٢).

الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار

٢١- ينشىء الرحد بالإيجار فى ذمة الواعد التراما نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغبته فى الاستئجار خلال المدة المعينة ، فاذا أخل الواعد بالترامه بأن امتتع عن التأجير أو أجر العين لآخر أوباعها ، جاز الموعود له أن يطالبه

⁽۱) قمنهوری – من ۱۱۳ .

سليمان مرقس – مس ٥٥ .

⁽٢) نقض الطعن رقم ٥١٥ لسنة ٤٣ ق - جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ .

بالتعويض عن الضرر الذى أصابه من جراء هذا الاخــلال بـالالتزام ، وجــاز لــه أن يقبل الاستئجار فيتحول من موعود له إلى مستأجر ويناقص المستأجر الآخر وتنطبــق عليهما أحكام المادة ٥٧٣ من القانون المدنى الخاصة بالنزاحم بين المستاجرين(١).

أما إذا بقى الواحد على وعده وأبدى الموعود له رغبته فى الاستتجار انقلب الوعد بالإيجار الى إيجار كامل دون حاجة الى رضاء جديد من جانب الواعد ودون حاجة الى إيرام عقد جديد ، أما إذا احتاج الموعود له إلى سند مكتوب ولم يعطيه الواعد هذا جاز له أن يطلب الحكم بائبات التعاقد ، ويقوم هذا الحكم مقام السند المكتوب (مادة ١٠٢ مدنى) .

وقد قضت محكمة النقض بأن الوعد بالإيجار - وعلى ما هـ و مقرر فى قضاء هذه المحكمة -عقد غير مسمى ينشىء فى ذمة الواعد التراما نحو الموعود له بأن يؤجر له العين إذا أظهر رغيته فى استثجارها خلال مدة معينة وينقلب الى إيجار كامل بمجرد ظهور هذه الرغبة دون حاجة إلى رضاء جديد من جانب الواعد الذى يلترم عندئذ بجميع الترامات المستأجر (٢).

ويجوز للموعود له أن يظهر عدم رغبته في الاستنجار خلال المدة المعينة ، فيسقط الوعد ويتحلل الواعد من الترامه ، أما إذا لم يظهر الموعود لـه رغبته في الأستئجار خلال المدة المعينة ، سقط الوعد وتحلل الواعد من الترامه.

الآثار التي تترتب على الوعد بالاستنجار (إحالة)

⁽۱) السنهوري – هامش (۱) – مس۱۱۸ .

سليمان مرقس ~ س٧٥ .

^(۲) نقض اللعن رقم ۱۵۱۲ لسنة ٥٤٤- جلسة ١٩٨٨/٥/١٥، الطعن رقم ٤١٥ لسنة ٥١٥-جلسة ١٩٨٨/٦/١٦ .

٣٢- الوعد بالاستئجار ينشئ في نمة الواعد النتراما نحو الموعود له ، بأن يستأجر منه العين إذا أظهر رغبته في إيجارها خــلال مدة معينــة ، وهو يرتب ذات الأشار التي يرتبها الوعد بالإيجار والسابق ببانها بالبند السابق.

الآثار التي تترتب على الوعد بالإيجار والاستنجار

٣٢- فى الوعد بالإيجار والاستئجار المازم للجانبين ، يعد شخص بإيجار عين معينة لآخر ، ويعد الآخر باستئجارها ويغلب أن يتفق المتعاقدان على وقت يبدأ فيه تنفيذ العقد ، ففي هذه الحالة يعدل الوعد بالإيجار والاستئجار الإيجار التام ، فقد أسرم الطرفان إيجار اتما ، إلا أنهما أرجنا تنفيذ العقد الى أجل معين ، فالإيجار هنا مقترن بالجل والفف.(١) وفى هذه الحالة يكون الإيجار صحيحا ولا يصبح لأحد المتعاقدين التحلل منه ولو عرض أن يدفع تعويضا في مقابل ذاكه(١) .

الوعد بالتفضيل في الإيجار

٢٤ - الوعد بالتفضيل في الإيجار pacte de préférence أن يعد ملك العين أخر أن يفضله على غيره في ليجار العين إذا اعتزم ليجارها خلال مدة معينة ، والواعد هذا لا يلتزم بوعده إلا إذا رأى أن يؤجر العين ، فإنه حينئذ يكون ملزما بالتأجير الى الموعود له إذا قبل هذا أن يستأجرها ، ولا يجوز للواعد أن يؤجر الى غيره إلا إذا رفض الموعود له أن يستعمل حقه في التفضيل.

⁽۱) السنهوري – من ۱۲۰ .

محمد كامل مرسي- عقد الإيجار - ١٩٥٣ - فقرة ٤١.

⁽۲) عبد الفتاح عبد الباقي – ص ٥٤ .

عزمی البکری - ص ۱۹۰ .

فالوعد هذا معلق على شرط تحقق الظروف الذي تدفع الواعد الى التأجير ، وهذا الشرط لا يكون شرطا أراديا محضا ، لأنه غير متوقف على إيرادة الواعد وحده ، بل أيضا على الظروف الذي تحمله على التأجير (١) .

ولا يختلف الوحد بالتفصيل في حكمه عن الوحد بالإيجار "سنزم لجانب واحد إلا في أمرين: أولهما أن الاصل في الوحد بالتفصيل أن يكون شخص الموعود له مصل اعتبار في التعاقد فلا يجوز الموعود له أن ينزل عن حقه الى آخر دون رضاء الواحد . والثاني يتعلق بتاريخ نشره حق الموعود له في قبول الاستتجار وتحويل الوحد الى إيجار ، فإن هذا الحق ينشأ في الوعد بالإيجار منذ إيرام الوعد ، اما في الوحد بالتفضيل فانه لا ينشأ إلا من الوقت الذي يعترم فيه المواعد بالإيجار (؟). وما عدا هذا فإن الوحد بالتهضيل وكون حكمه حكم الوحد بالإيجار المازم لجانب واحد.

^(۱) السنهوري – هامش (۱) – سن ۱۱۹ .

عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٥٥ - هامش(٣).

⁽۲) سلیمان مرقس – ص ۲۰ .

عبد الفتاح عبد الباقي - هامش (٣) من٥٥٠

المطلب الثالث

الإيجار الموصوف

الإيجار المضاف الى أجل

٥٢- عقد الإيجار بطبيعته عقدا موقوتا ، أى أنه ينتهي بنهاية أجل معين ، فاذا ما حل هذا الأجل التنهي للعقد ، وهذا الاجل الذي ينتهي به عقد الإيجار هو مدة الإيجار ، والمدة في الإيجار عنصر جوهرى فيه لا يتصور الإيجار بدونها ، وبالتالي فان هذا الأجل ليس وصفا في العقد بالمعنى الدقيق لكلمة وصحف Modalité والكن قد يقترن الإيجار بأجل آخر يتوقف على حلوله نف الالإيجار ، فيكون نفاذ الإيجار مضافا الى هذا الاجل ، أى أن الإيجار لا يبدأ من وقت حلول هذا الأجل ، كأن يبرم مضافا الى هذا الاجل ، أى أن الإيجار لا يبدأ من على أن يبدأ تنفيذه في أول يونيو . والأجل لابد أن يكون محقق الحصول ولو كان ميعاد حصوله غير ممكن معرفته ، فيجوز للطرفين أن يتنقا على أن الإيجار لا ينفذ إلا من وقت وفاة شخص معين ، أو أن الإيجار ينتهي بالا بموت كليهما .

وحاول الأجل سواء كمان واقفا أو فاسخا لا يكون لمه أشر رجعى (مادة ٢٧٤ مدنى) .

الإيجار المعلق على شرط

٢٦- بجوز أن يطق الطرفان أو لحدهما الإبجار على شرط واقف أو فاسخ، فيجوز أن يؤجر شخص منز لا ويطق الإبجار على شرط لكتسك ملكية المنزل، فهذا شرط واقف قد يتحقق فينفذ الإيجار، وقد لا يتحقق فيسقط الإيجار، وقد يؤجر شخص منز لا بشرط ألا يبيع هذا المنزل، فهذا شرط فاسخ قد يتحقق ويبيع المؤجر المنزل فيفسخ الإيجار قبل انقضاء مدته، وقد لا يتحقق فيبقى الإيجار ساريا حتى انقضاء مدته.

وتقضى القواعد العامة أن تحقق الشرط يكون لـه أثر رجعى ، أى أنه إذا كان الشرط واقفا يترتب على تحققه أن ينتج العقد جميع أثاره من وقت انعقاده ، وان كان فاسخا يترتب على تحققه زوال جميع آثار العقد من وقت انعقاده. إلا أن ذلك الاثر الرجعى ينتاقى مع طبيعة عقد الإيجار ، اذ أن الزمن عنصر من عناصر عقد الإيجار ، والاجرة فيه تقابل المنقعة ، فإذا كان الشرط واقفا وقبل بالاثر الرجعى فان ذلك يستتبع حتما سداد الأجرة من وقت العقد في حين أن المستأجر لم ينتفع بالعين مذذلك الوقت حتى تحقق الشرط الواقف ، اما إذا كان الشرط فاسخا وقبل بالاثر الرجعى ، فان ذلك يستتبع حتما أن يسترد المستأجر الأجرة التي قام بدفعها من وقت العقد حتى تحقق الشرط الفاسخ في حين أنه انتفع بالعين خلال تلك المدة ويتمنر عليه أن يرد هذه المنفعة عينا. ولذلك فان أكثر الشراح على أن ليس الشرط واقفا عليه أن يو فاسخا اثر رجعي في عقد الإيجار (١٠).

الإيجار بالعربون

٢٧- العربون هو مبلغ من النقود يدفعه احد العاقدين الى الآخر وقت العقد(٢).
 والغالب أن يدفعه المؤجر المستأجر.

ولدفع العربون في التقنين المدنى القديم لحدى دلالتين: ١- تأكيد لدرام العقد وتنفيذه . ٢- الاحتفاظ بحق الرجوع ، في مقابل ترك العربون ممن دفعه أو رده مضاعفا ممن قبضه.

⁽۱) السنهوري - من ۱۲۴ .

سليمان مرقس – من ٦٤ .

^(۲) سليمان مرقس – مس ٦٧ .

عزمى البكرى - س ١٦٢.

وقد قضت محكمة النقض بأن للعربون هو ما يقدمه أحد العاقدين الى الآخر عند الشاء المقد ، وقد يريد العاقدان بالاتقاق عليه أن يجعلا لكل منهما الحق فى امضاء المقد أو نقضه ونية العاقدين هى وحدها التى يجب التعويل عليها فى إعطاء العربون حكمه القانوني(1).

وقد جاء التقنين المدنى الجديد بنص حاسم جعل به الاصدل فى دفع العربون المتعاقل المتعاقدين بحق العدول لكل منهما فى مقابل خسارة ما يعادل العربون، فنص فى المدادة ١٠٥٣ منه على أن " دفع العربون وقت أيدرام العقد يفيد أن لكل من المتعاقدين الحق فى العدول عنه إلا إذا قضى الاتفاق بغير ذلك . ٢- فاذا عدل من بغ العربون فقده ، واذا عدل من قبضه رد ضعفه ، هذا ولو لم يترتب على العدول أي ضرر .

وضعت هذه المادة قرينة قاتونية تقبل إثبات العكس ، مقتضى هذه القرينة أن الأصل في دفع العربون أن تكون له دلالة جواز العدول عن الإيجار ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، فاذا تقفق المتعاقدان صراحة أو ضمنا على أن دفع العربون معناه تأكيد العقد والبده في تنفيذه ، فالمغروض أن المتعاقدين ارادا بدفع العربون احتفاظ كل منهما بحق العدول عن الإيجار . وفي هذه الحاله يستطيع المستأجر أن يعدل عن الإيجار فيخسر العربون الذى دفعه الى المؤجر ، كذلك يستطيع المؤجر أن يرجع في الإيجار ، فيرد المستأجر العربون الذى دفعه ثم يدفع

الإيجار المقترن بحق العدول

٢٨- يجوز أن يتفق المتعاقدان على أن يكون لكل منهما أو الأحدهما حق العدول عن الإيجار في مدة معينه . وحق العدول اما أن يكون شرطا فاسخا أو شرطا واقفا.

⁽١) نقض - الطمن رقم ٦٢ لمنة ١٥ ق - جلمة ١٩٤٦/٣/٢١ .

فاذا كان حق العدول شرطا فاسفا ، ترتب على الإيجار آثاره من وقت انعقاده ويجوز لصداحب حق العدول أن يرجع فى العقد ولو لم يخدل الطرف الأخر بالتزاماته (1) . فإذا استعمل هذا الحق فى خلال المدة انفسخ الإيجار قبل انتهاء مدته، وإذا مضت المدة دون استعمال هذا الحق تخلف الشرط وترتب على ذلك بقاء العقد منتجا الأثاره كما لو كان قد انعقد دون القترانه بالشرط.

اما إذا كان حق العدول شرطا واقفا ، كأن يتفق المتعاقدان على حق كلاهما أو الحدهما في العدول في خلال مدة معينه وان الإيجار لا يصير ناقذا إلا إذا انقضت المدة المعينه دون أن يعدل عنه من له الحق في ذلك ، فاذا استعمل هذا الحق خلال المدة تخلف الشرط الواقف وترتب على تخلفه انعدام كل اثر المقد ، واذا لم يستعمل هذا الحق تحقق بذلك الشرط الواقف ونفذ الإيجار ، ولكنه لا ينتج آثاره إلا من وقت تحقق الشرط وحق العدول خلال المدة المعينه حقا لصاحبه ، فيجوز له استعماله ولو لم يقتم تقصير من الطرف الآخر ، وليس لهذا الأخير حق المطالبه بالتعويض ما لم يثبت أن استعمال حق العدول كان استعمالا غير مشروع .

الإيجار المقترن بوعد بالبيع

٢٩ قد يتترن الإيجار بوعد بالبيع ، كأن يعمد المستأجر عند إيرام الإيجار الى أن
 يحصل من المؤجر على وعد ببيع العين المؤجرة إذا رغب فى شرائها.

ويجب أن يتضمن الوعد بالبيع المسائل الجوهريه في البيع من مبيع وثمن وشروط جوهريه ، ويتضمن كذلك المدة التي يجوز في خلالها أن يبدى المستاجر رغبته في شراء الارض ويظل فيها المؤجر ملزما بإيرام عقد البيع بناء على طلب المستأجر ، غير أنه يمكن أن يستخلص من ورود الوعد بالبيع في ضمن عقد الإيجار أن مدة الوعد بالبيع هي نفس مدة الإيجار (٢).

⁽۱) سلیمان مرکس – ص ۱۵ .

⁽۲) المنهوري - من ۱۳۰ . سليمان مراض - من ۷۶ .

الهبحث الثانأة

المحل في عقد الإيجار

٣٠- تقسيم

المحل في عقد الإيجار مرزدوج ، فهو بالنسبه للمؤجر يكون في منفعة الشيئ المؤجر ، وبالنسبة للمستأجر يكون في الأجرة ، وتقتضى دراسة محل الإيجار بيان منفعه الشيء المؤجر وبيان الأجرة. وعليه نقسم هذا المبحث للى مطلبين:

- المطلب الاول : منفعه الشئ المؤجر.
 - المطلب الثاني : الأجرة.

المطلب الاول

منفعة الشئ المؤجر

۳۱- تقسیم

تغتضى دراسة منفعة الشئ المؤجر بيان شروط الشيء المؤجر وأنواعه ومدة الانتفاع به ، ونبين في هذا المطلب كل هذه الامور. وعليه نقسم هذا المطلب الى

تْلائنة فروع:

- الفرع الأول : شروط الشئ المؤجر.
- الفرع الثانى : انواع الشئ المؤجر.
 - الفرع الثالث: مدة الإيجار.

الفرع الأول

شروط الشئ المؤجر

٣٢ يشترط في الشيء المؤجر أن يكون موجودا أو ممكن الوجود ومعينا أو تابلا للتميين ، وان يكون غير قابل للاستهلاك ، واخيرا أن يكون غير قابل للاستهلاك ، ونبين فيما يلى كل هذه الشروط.

الشرط الأول : وجود الشئ المؤجر

٣٣ يتعين أن يكون الشئ المؤجر موجودا وقت العقد ، فاذا كان الشئ المؤجر معدوما وقت التعاقد كان المشئ المؤجر بقع معدوما وقت التعاقد كان العقد باطلا ، فعقد الإيجار شأته شأن سائر العقود يقع بطلانا إذا انعدم المحل الذي يقع عليه ، وقد قضت محكمة النقض بأن عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلا بطلانا مطلقا الانعدام محله ، علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما، ومن ثم لا يترتب عليه أى أثر (١) .

واذا كان الشئ المؤجر موجودا ، ولكنه هلك هلاكا كليا قبل العقد ، فان الإيجار يقع باطلا أيضا لاتعدام المحل ، اما إذا كان الهلاك جزئيا ، أى هلك جزء من الشئ المؤجر ، فان الإيجار يبطل في هذا الجزء ويصح فيما بقى من الشئ المؤجر إذا لمكن الانتفاع بهذا الباقى ، على أن ينتقص العقد ، إلا أن العقد يبطل كله إذا تبين أن الجزء الباقى من الشئ المؤجر لا يفى بالانتفاع المقصود من الإيجار ، أو أن الإجار ما كان ليتم بغير الجزء الذي هلك(ا).

⁽١) نقض قطعن رقم ٥٣٨ أسنة ٤٧ ق - جاسة ١٩٨١/١١/٣٠ .

⁽۲) المتهوري – من ۱۳۹ .

عبد المنعم قرح الصده - محاضرات في عقد الإيجار ١٩٥٦/٥٥ - ص ٨٤ . عبد الناصر العطار - ص ٨٧ .

لبيب شنب - الرجيز في شرح أحكام الإيجار ١٩٦٧ - ص ٢٩.

منصور مصطفى منصور - البيع والمقايضه والإيجار ١٩٥٦ -- ص ٣٤٩ .

اما إذا كان الشئ المؤجر موجودا وقت الإيجار وهلك بعد العقد ، فان العقد يكون انعقد معددا ولا يؤثر في صحته الهلاك اللحق الشئ ، وانما يترتب على ذلك انقضاء الالتزام الذي اتشأه العقد في نمة المؤجر ، ويستتبع ذلك حتما أن ينقضي الالتزام المقابل له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه إذا كان الهلاك كلياً الله أو انقاص الأجر إذا كان الهلاك جزئيا.

ولذا كان النسئ المؤجر غير موجود وقت العقد ، ولكنه ممكن الوجود قى المستقبل ، كايجار مسكن لم يتم بفاؤه ، أو أله لم يتم صنعها ، فان الايجار يكون صحيحا على ان يبدا تتفيذ العقد من وقت وجود النمئ المؤجر ، فقد أجازت المادة ١٣١ من القادون المدنى ان يكون محل الالتزام شيئا مستثيلاً(١٠).

ويعتبر العقد على ابجار شئ مستقبل مضافا إلى أجل إذا كان الشئ المستنبل محقق الوقوع ، ويعتبر معلقا على شرط إذا كان الشئ محتمل الوجود ، ويستثنى من ذلك حالة التركه المستقبله ، إذ لا يجوز التعامل على تركة إنسان على تبد 'حياه لمخالفة ذلك للاداب العامه.

الشرط الثاني: تعيين الشئ المؤجر

٣٤ - يستفاد شرط تعيين الشئ المؤجر من نص المادة ٥٥٨ من القانون المننى والذي جرى على أن " الايجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مده معينه لقاء أجر معلوم".

ويجب أن يكون الشئ المؤجر معينا تعيينا كافيا مانعا النجهاله ، وتختلف طريقة التعيين باختلاف الشئ المؤجر ، فإن كان حقا من حقوق العلكية الأدبيـه أو الغنية ،

^(۱) سلیمان مرقس – س ۹۰ .

⁽١) نقش - الطعن رقم ٢١٩٩ أسنه ٥١ ق - جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٩.

كان تعيينه بتعيين للعمل الفنى أو الادبى الذى يتعلق به هذا الدعق ، وان كان حقا شخصيا كان تعيينه بتعيين محل الانتزام وشخص كل من الدائن والمدين ، وان كان حقا عينيا ، فان تعينيه يكون بتعيين الشئ محل الحق ، وتتقسم الأشياء الى نوعين:

۱- أشياء قيمية أو معينة بالذات ou choses non-fongibles المادية ألى ذكر مقدارها ، وهذه الاشياء تعين بذكر أوصافها المميزه لها دون حاجة الى ذكر مقدارها ، فالمنزل يعين موقعه في أي جهة ورقمه وأسم الشارع.

٢- أشياء مثلية choses de genre وهذه الأشياء لا يكفى في تعيينها بيان جنسها
 ونوعها ، بل لايد من تحديد مقدارها(١).

وقد قضت محكمة للنقض بان مؤدى نص المادة ١٣٣ من القانون المدنى أنه يكفى لتعيين محل الالـترام أن يحدد في عقد الإيجار العين المؤجرة تحديدا نافيا اللجهاله ، وإذا كان الثابت أن عقد الإيجار مثار النزاع قد حدد العين المؤجرة بأنها أرض فضاء تقع برقم شارع فإن هذا العقد يكون صحيحا ولا يقدح في ذلك سابقه تأجير هذه الارض ، اذ أن المادة ٧٣ من القانون المدنى نظمت كيفية تفضيل مستاجر على مستاجر آخر ، وهو ما يخرج عن نطاق هذه الدعوى واذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى ببطلان العقد موضوع النزاع لوروده على غير محل فانه يكون أخطأ في تطبيق القانون(١/١).

وقضت بأن عدم تعيين المكان المؤجر في عقد الإيجار أثره بطـلان العقد عدم جواز التمسك به لغير طرفيه(٢).

⁽۱) سليمان مرشن – من ۸۸ .

⁽٢) نقش الطعن رقم ٧٩٠ لسنة ٥٠ ق – جلسة ١٩٨١/٢/٢١.

⁽٢) نقس - الطعن رقم ٢٥٢٨ اسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢٥.

وليس من الضرورى أن يكون الشئ المؤجر معينا فعلا وقبت العقد ، بل يكفى أن يكون قابلا التسمين ، بل يكفى أن يكون قابلا التسمين مستقبلا ، فإذا استأجر صاحب مدرسة سيارات انقل التلاميذ ، فالمؤجر أن يسلمه سيارات تكون كافية انقل هذا العدد من التلاميذ وتكون صالحة اللنقل ، وإذا لم يتقق على درجة الشئ من الجوده ، الترم المؤجر بشئ من صنف منه سيا(ا).

الشرط الثالث: قابليه الشئ المؤجر للتعامل فيه

- يشترط أن يكون الشئ المؤجر جائز التعامل فيه ، وعدم قابليه الاشياء التعامل
 فيها يرجع الى طبيعة تلك الاشياء ، فالشئ لا يكون قابلا للتعامل فيه بطبيعته إذا
 كان لا يصلح أن يكون محلا للتعاقد كالشمس والهراء والبحر.

ولما أن يرجع عدم القليلية للتعامل في الاشياء لعدم مشروعيتها ، كالتعامل في المواد المخدرة ، وفي يبوت الدعارة وأندية القمار.

وإما أن يرجع عدم قابلية الشئ للتعامل فيه بالنظر الى الغرض الذى خمسص له، فالأملاك العامة لا يجوز بيعها لاتها مخصصه لمنفعة علمه ، فهى غير قابله للتعامل فيها بالنظر الى الغرض الذى خصصت له ، اما انتفاع الاقراد ببعض الاماكن العامه ، كالاسواق العامة وأرصفة الطرق والميادين العامه والمقاصف ومحطات السكك الحديدية والموانى وشواطئ البحار ، لا يكون بموجب عقد ليجار . مننى ، بل بموجب عقد لدارى تجرى عليه أحكام القانون الإدارى لا أحكام القانون المدنى (٢).

⁽۱) الستهوري -- من ۱۷۰.

⁽۲) السنهوري – مس ۱۷۲ .

وقد قضت محكمة النقض بان تصرف السلطه الاداريه في الاموال العامة لاتنقاع الاتواد بها لا يكون إلا على سبيل الترخيص المؤقت ومقابل رسم لا أجره. عدم خضوع هذا الرسم القواعد تحديد الأجرة القانونيه للاماكن الخاضعه القوانين أيجار الاماكن. العيره في تكييف العلاقه التي تربط جهه الاداره بالمنتفع بالمال العام بحقيقة الواقع وحكم القانون. ما دام العقد متعلقا بمال عام واستهدفت تلك الجهه تحقيق مصلحة عامة(١).

وقضت أوضا بأن الانتفاع بالأموال العامة لا يكون إلا بترخيص ومقابل رسم تحدده السلطة العامه. اعتبار الترخيص من الاحمال الادارية الداخلية في اختصاص القضاء الادارى لا ولاية المحاكم العادية في ذلك، عدم اعتبار الترخيص عقد إيجار (7).

الشرط الرابع : عدم قابليه الشيّ المؤجر للاستهلاك

٣٦- يلتزم المستاجر برد الشيء الموجر الى المؤجر بعد انتهاء مدة الإيجار ، ومؤدى ذلك أن الإيجار لا يرد إلا على الاشياء التي يتكرر استعمالها ، أى التي لا تستهلك بمجرد استعمالها ، كالمنازل والاراضي والآلات والسيارات.

أما الأشياء للتى تهلك بمجرد استعمالها كالنقود والمأكولات والمشروبات ، فإنها لا تصلح أن تكون محلا لعقد الإيجار لأن الانتفاع بها لا يكون ممكنا بدون التصرف فيها ، وإن كان يحدث في حالات نادرة ليجارها للعرض نقط.

⁽۱) نقض - الطعن رقم ۱۹۱۲ اسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۹/٤/۲۷ . ۱۷۱ - سند - العامل رقم ۱۹۸۲ اسنة ۵۲ جلسة ۱۹۸۹/۵/۲۷ .

⁽٢) نقض - الطعن رقم ١٣٦٩ اسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/١٢/٤

الفرع الثاني أ**نواء الشيء المؤ**جر

٣٧- يرد الإيجار على العقار وعلى المنقول ، كما يرد على الحقوق عينيه كانت أو شخصية ، وقد يرد الإيجار على حقوق محدده يشتمل عليها حق الملكيه ، ويرد الإيجار أخيرا على الحقوق المعنويه ، ونيين فيما يلى كل هذه الاتواع.

العقار

٣٨- أهم ما يرد عليه الإيجار في العقارات المباني والاراضي الزراعية ، ويطلق على إيجار المباني في فرنسا عباره bail à loyer وعلى إيجار الاراضي الزراعية عبارة bail à ferme ، كما يرد الإيجار على الاراضي القضاء لاستغلالها ملعبا أو مستشفى متتقل أو معرض.

ويرد الإيجار على المناجم والمحاجر ويكون تأجيرها لاستغلالها في مقابل أجرة دورية.

المنقول

٣٦ يرد الإيجار على للمنقول ، مثل الآلات الزراعية والآلات الميكانيكية والآلات
 الموسيقية ، ومثل أجهزة الراديو والتليفزيون والتبريد والتدفئة.

كما يرد الإيجار على الاماكن المغروشه فيشمل الإيجار العقار وهو العكان والمنقول وهو المغروشات المزودة بها العين المغروشه ويرد الإيجار على وسائل نقل الاشخاص والمبضائع سواء فى البر أو المبحر أو الجو ، كايجار الـدولب لملوكوب والحمل ، وإيجار السيارات والسفن والطائرات. وقد يرد الإيجار على المواشى ، إلا أن التقنين المدنى المصرى لم يمالج هذه المسألة كما قعل التقنين المدنى الفرنسى إلا في مادة ولحده في عقد المزارعه ، ولذلك يتعين الرجوع في ليجار المواشى الى انفاق الطرفين ، فاذا لم يوجد اتفاق يرجع إلى العرف.

وليجار المواشى يكون مقابل نتاجها وصوفها وضرعها ، ويختلف باختلاف الإقاليم ، وقد يختلف من قريه الى قريه ، ففى بلد يكون معناه تسايم الماشيه الى المستاجر يتكفل بمؤنتها وصياتتها ويستغل ضرعها وينتفع بعملها والمالك نصف نتاجها ، وفى بلد آخر ينتقع كل واحد بالنصف مما ذكر وفى الثالثة غير ذلك (1).

الحقوق العينية والحقوق الشخصية

• ٤- يجوز تأجير الحقوق العينيه والحقوق الشخصيه ، ما دامت هـذه الحقوق قابلـه
 للاستمتاع بها ، وما دام الانتفاع بهذه الحقوق قابلا النتازل عنه(٢) .

فيجوز تأجير حق الانتفاع ، وهذا مستفاد من نص المادة ٥٦٠ من القانون المدنى التى تقضى بانقضاء هذا المدنى للتى تقضى بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها ما لك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقرر، التنبيه بالاخلاء والمواعيد اللازمه انقل محصول السنة" .

أما الحقوق السينة التى لا يجوز التنازل عنها ، لا يجوز تأجيرها كحق السكنى وحق الاستعمال ، فقد نصت المعادة ٩٩٧ من القانون المدنى على أنه " لا يجوز النزول الغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مير رقوى".

⁽۱) السنهوري – من ۱۸۱ ، ۱۸۲.

⁽۲) بودری وفال ۱- فقره ۱۶۲.

والحقوق الشخصية كالحقوق العينية يجوز ليجارها ، والحق الشخصى الذى يؤجر عادة هو حق المستلجر ، فيجوز المستأجر تأجير العين المؤجره من باطنه.

الحقوق التى يشتمل عليها حق الملكيه

13- يجوز تأجير الحقوق التى يشتمل عليها حق الملكيه ، فيجوز تأجير حق الصيد سواء كان ذلك مستقلا عن الارض لم تبعا لها ، فمالك الأرض له أن يوجر حق الصيد فيها مستقلا عن الارض ذاتها ، فله أن يستبتى لنفسه الانتفاع بالارض ويوجر حق الصيد فيها لآخر ، كما أن له أن يوجر الارض لشخص وحق الصيد لشخص ثان ، وله أن يوجر الارض ويستبقى حق الصيد لنفسه.

ويجوز تأجير الحائط المسق الإعلانات التجاريه وغيرها ، وتأجير سطح المنزل الأملة لاقته فيه للاعلان ، وليجار ستائر المسرح للاعلان وليجار مكان في فندق لوضع (فترينه) تعرض فيها البضائع ، إلا أن العين قد أجرت في جميع هذه الحالات لغرض معين ، فلا يجوز تجاوز (١٠).

الحقوق المعنوية

٢٤ الحقوق المعنوية هي الحقوق التي ترد على أشياء غير ماديه ، كحق المؤلف
 وحق الاختراع.

والإيجار يرد على الحقوق المعنويه ، فيجوز تأجير الاسم التجارى ، ويجوز تأجير حقوق المكيه الادبيه والفنيه والتجاريه ، كحق المؤلف وحق الاختراع ، ويلاحظ أن النزول عن الحقوق المعنويه قد يكون بيعا وقد يكون ليجارا ، ويرجع في معرفة ذلك الى نية المتعاقدين ، فاذا اراد صاحب حق الملكيه المعنوية أن ينتال

⁽۱) المتهوري – من ۱۸۳ وما بعدها.

الحق الآخر فهذا بيع ، لما إن أراد أن يعطى الآخر حقا شخصيا على حقه في الملكية المعنويه لمدة معينه ينتفع بموجبه بهذا الحق فهذا إيجار وليس بيعا.

الفرع التالث

مدة الإيجار

٤٣ - تمهيد وتقسيم

عقد الإرجار عقد مؤقت يضول المستأجر منفعة العين الموجره امدة معينه ، ويستقاد ذلك من تعريف المشرع لهذا المقد بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينه . والزمان عنصد في عقد الإيجار ، المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينه . والزمان عنصد في عقد الإيجار ، فقاس منفعة العين بمقياس الزمن ، وبالتالي فان المدة في الإيجار ركنا من أركانه لا يتم الإيجار إلا بها . والمتعاقدان في الإيجار يتفقان على تحديد مدة الإيجار ، ومن ثم إذا عرضا المدة ولختافا في تحديد المدة ، أو يتفقان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينه ، أو يتفقان على مدة معينه ولكن لا يستطيع أي منهما أن يتبت ما اتفقا عليه ففي هذه الاحوال لا يكون الإيجار باطلا ، بل يكون صحيحا ويتكفل القانون بتحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المتفق عليها ، والحالات التي يتولى فيها القانون تحديد المدة . ونبين في هذا الفوع المدة المنون تحديد المدة .

الغصن الاول : المدة المتفق عليها

الغصن الثاني : الحالات التي يتولى فيها القانون تجديد المدة .

الخُحن الْأُول

الهدة الهتفق عليما

3٤- يتم تحديد مدة الإيجار ببيان قدر هذه المدة وتاريخ بدايتها وتداريخ انقصائها ، فيتقق المتعاقدان مثلا على أن مدة الإيجار سنه تبدأ من اول يناير وتنتهى فى آخر ديسمبر من نفس العام ، فإن لم يذكر المتعاقدان بدايه المدة بدأ سريان الإيجار من وقت التعاقد وققا للقواعد العامة .

و لا يشترط أن تكون مدة الإيجار متصله ، بل يجوز أن تكون غير متصله وعلى فترات كاستئجار منزل اقضاء فصل الصيف كل عام لمدة سنتين أو استئجار سيارة أسبوعا كل شهر ، أو استئجار ملعب أو نادى يوما كل أسبوع (١).

ولم يضع المشرع حداً أقصى لمدة الإيجار ولا حدا ادنى لها ، وقد كان المشروع التمهيدى للقانون المدنى الجديد يتضمن نصا على أن ١- إذا عقد الإيجار لمدنى المدنى المدنى الجديد يتضمن نصا على أن ١- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على ثلاثين سنه ، أو إذا كان مؤيدا ، جاز أن ينتهى بعد انقضاء ثلاثين سنة بناء على طلب المتعاقدين ، مع مراعاة المواعيد القانونيه المنصوص عليها فى المادة التالية ويكون باطلا كل اتفاق يقضى بغير ذلك . ٢- على انه لا يجوز لأحد المتعاقدين أن ينهى الإيجار ، إذا كان قد عقد لمدة حياة المؤجر أو المستأجر حتى لو امتد لمدة تزيد على ثلاثين سنه ، وإذا نص فى الإيجار أنه يبقى ما بقى المستأجر يدفع الأجرة ، فيعتبر أنه عقد لمدة حياة المستأجر" . وقد حنفت لجنة الشدون التشريعيه بمجلس النواب هذا النص وبذلك تركت المسأله للقواعد العامة .

⁽١) عبد الناسر العطار - ص ٩٣ .

ومقتضى هذا أنه يجوز للمتعاقدين الاتفاق على أى مدة للإيجلر بشرط ألا يكون الإيجار مؤيداً أو في حكم العؤيد .

فاذا اتفق المتعاقدان على أن تكون مدة الإيجار سنه أو اقل من سنه أو سنتين أو ثلاثا أو خمسه أو أكثر صمح اتفاقهما والنزما به .

أما إذا تقق المتعاقدان على أن يكون الإيجار موبدا فهذا لا يجوز ، وكذلك إذا التقق المتعاقدان على أن يكون الإيجار موبدا فهذا لا يجوز ، وكذلك إذا التققا على مدة طويله تجعل الإيجار في حكم العقد المؤيد متروك لتقدير القاضي أن محمد الظروف ، فقد يرى القاضي أن تحديد تعيين المدة بثلاثين سنه يجاوز حد الترقيت ، وقد يرى بالعكس من ذلك أن تحديد مدة الإيجار بخمسين سنه لا يجاوز حد التوقيت لأنها ضرورية لاستغلال المستأجر العين .

ويذهب غالبية الشراح في مصدر أن الإيجار يكون مؤبداً إذا زادت مدته على ستين سنه وذلك قياساً على حق الحكر ، فقد مضعت المادة ٩٩٦ من القانون المدنى على أنه "لا يجوز التحكير لمدة تزيد على ستين سنه ، فاذا عينت مدة اطول أو أغفل تعيين المدة اعتبر الحكر معقودا لمدة ستين سنه " فاذا كان حق الحكر وهو عقد يجمل المحتكر حقا عينيا في الارض المحتكره ويقع عادة على أرض خربة وتتضمى استصلاحها مدة طويله لا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنه ، فان الإيجار وهو لا يجمل المستأجر إلا حقا شخصيا ويقع عادة على عين صالحه للاستعمال ، فمن بالب أولى لا يجوز أن تزيد مدته على عين صالحه للاستعمال ، فمن بالب غيل لا يجوز أن تزيد مدته على ستين سنه ، كما أن المشروع التمهيدي كان ينص على أن الدد الأقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنه ، أي العد دالأقصى لمدة الإيجار ثلاثين سنه ، أي العد دالأقصى المدة الإيجار ثلاثين سنه ، أي العد دالأقصى

لمدة الإيجار نصف الحد الاقصى لمدة الحكر ، فيجب ألا يزيد الحد الاقصى لمدة الإيجار بعد حذف هذا النص على للحد الاقصى لمدة الحكر (١).

وبالتللى فانه إذا كانت مدة الإيجار تربد على سئين سنه فالإيجار يكون فسى حكم العقد المويد ، ومن ثم فانه لا يجوز ، اما إذا كانت مدة الإيجار لا تريد على سنين سنه ، كان القاضى حق التقدير حسب الظروف ، فقد يرى أن تحديد مدة الإيجار بثلاثين سنه يجعله في حكم العقد المويد وقد يرى على العكس أن تحديد مدة الإيجار بخمسين سنه لا يجعله في حكم العقد المويد ويعتبره مؤقتاً .

حكم الإيجار المؤيد

٥٤- إذا عقد الإيجار لمدة تزيد على سنين سنه أو لمدة اقل من ذلك ولكن يعتبرها القاضى مجاوزه لحد التوقيت ، كان الإيجار فى حكم المؤيد ، أو إذا عقد الإيجار موبدا ، فقد لختلف الفقه والقضاء فى حكم الإيجار فى هذه الحالة .

فالرأى السائد فى فرنسا أن الإيجار فى هذا الحاله يكون باطلا بطلانا مطلقا وحجتهم فى ذلك أن الإيجار فى هذه الحاله مخالف النظام العام(٢).

⁽۱) السنوري – من ۱۹۲ .

خمیس خضر – من ۱۲۱ . عبد الفتاح عبد البائی من ۱۰۸ .

سليمان مرقص ص ١٤٤ .

ئبيب شنب – س ١٢٧ .

وعكس ذلك محمد كامل مرسى - من ٧١ . عبد الناصر العطار - من ٩٧ .

حيث ذهبا الى ان القاضى لا يقيده فى القانون المصرى حد معين بالنسبه لمدة عقد الإيجار ، قله ان يعتبر المقد موقفا ولو زادت مدته على ستين عاما ، ما دامت ظروف التصافد يستظهر منها ان الإيجار لم يكن مويدا او فى حكم التأبيد .

⁽۲) بلاتيول وريبير - ج- ۱۰ - قاره ٤٤٧ .

يودري وفال - ج- ١ - فقره ١٢٠٨ .

اما البعض الآخر فيرى أن العقد باطلا فيما جلوز حد التوقيت ، أى أن العقد يعتبر صحيحا على أن تنقص مدته الى سنين سنه أو الى الحد الذى يعده القاضى حدا للتوقيت بحسب ظروف التعاقد().

أما الرأى السائد فى مصر فيرى أن الإيجار المؤيد أو اللذى فى حكم المؤيد لا يكون باطلا بل صحيحا وتنقص مدته الى سنين سنه أو الى الحد الذى يعده القاضى حدا للتوقيت .

ويستند هذا الرأى الى أنه مادام قد أخذنا فى تعيين الحد الاتصنى لتوقيت الإيجار بالحد الاتصنى الذى عينه المشرع للحكر ، تعين علينا ايضاً الاخذ بالجزاء الذى وضعه المشرع لمجاوزة الحد الاقصى فى الحكر وهو انقاص المدة الى حد التوقيت(١).

وقد اختلف اصحاب هذا الرأى حول أساس انقاص العقد ، فذهب رأى الى الاستناد الى نظرية انقاص العقد المناون القانون الاستناد الى نظرية انقاص العقد المنصوص عليها فى المادة ١٤٣ من القانون المندى والتى تقضى بأن العقد إذا كان فى شق منه باطلا أو قابلا للابطال فهذا الشق

⁽۱) اوپری ورو – ج- ۵ – تشره ۳۲۶.

⁽۲) السنهوري – من ۱۹۸ .

خمیس خضر – من ۱۲۱ ،

سليمان مرقس - مس ١٤٨ .

عبد الفتاح عبد الباقي – من ١١٠ .

عبد المتم المبدء - س ٩٧ .

عبد الناصر العطار -- من ٩٨ .

متصور مصطفی متصور – ص ۳۷۰ .

عكس ذلك محمد كامل مرسى – مس ٧١ ، محمد على اسام – شرح عقد الإيجار ١٩٥٨ – مس ١١٨ حيث ذهبا للى ان الإيجار المويد يكون باسلا ولا يقتسر الأمر على إتقاس مدته.

وحده هو الذي يبطل إلا إذا تبين أن العقد ما كان ليتم بغير الشق الذي وقع باطلا أو قابلًا للابطال فيبطل العقد ككل (١) .

بينما استند فريق آخر الى نظرية تحول العقد اذ يقول إذا وضح من الظروف أن المتعاقدين اللذين تصدا أن يستمر الإيجار الى الابد أو لمدة تزيد على الحد القانوني كانا يرتضيان أيضا ليرام الإيجار فى حدود المدة القانونيه لو علما ببطالان الإيجار الذى عقداه فعلا ، ففى هذه الحالة بتحول الإيجار المؤيد الباطل إلى إيجار مؤقت صحيح منته هى الحد الاقصى (1).

وليا كان الأساس الذى بنى عليه اتفاق المدة فى الإيجار المؤيد أو الذى فى حكم المويد فائه لا خلاف بين الرأى السائد فى الفقه على أن الإيجار إذا عقد مؤيدا أو عقد لمدة تجعله فى حكم المؤيد فنان الإيجار يقع صحيحا وتنقص مدته الى الحد الجائز قانونا ، وبالتالى يكون لكل من المتعاقدين أن ينهى الإيجار مع مراعاة مواعيد المتنية بالإخلاء عند انقضاء المدة الجائزه لتوقيته .

جواز تحديد الإيجار بمدة حياة المستأجر أو المؤجر

٢٦- يجوز أن يتقق المتعاقدان على تحديد مدة الإيجار بمدة حياة المستأجر ، فيبقى الإيجار ملزما للمؤجر والمستأجر ما بقى المستأجر حيا ولو مات المؤجر قبله ، فاذا مات المستأجر انتهى الإيجار ولا ينتقل الى ورثته ، ولا يعد الإيجار فى هذه الحالم مؤبدا أو فى حكم المؤبد لأن حياة الاتسان مؤقته .

⁽۱) مىلىمان مرقس – مىن ۱۶۸ .

منصور مسطقي منصور - ص ٣٧٥ .

لبيب شنب – س ٩٨ .

⁽۲) عبد الفتاح عبد الباقي- من ۱۱۱ .

ويجوز ايضا أن يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر ، فيبقى الإيجار ما بقى المؤجر حيا ولو مات المستأجر قبله وعند ذلك ينتقل الإيجار الى ورثة المستأجر .

ويشترط ألا تزيد مدة الإيجار في الحالتين السابقتين على ستين سنه ، فاذا امتنت حياة الموجر أو المستأجر أكثر من ستين سنه فان الإيجار ينتهى بانتهاء ستين سنه (١).

وقد قضت محكمة النقض بأنه لإن كان عقد الإيجار زمنيا موقتا إلا أن المشرع لم يضمع حدا اقسمى يستطيع المتعاقدان تحديد اية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤيدا أو فى حكم المؤيد ، فاذا اتفقا على مدة طويله تجعل الإيجار فى حكم المؤيد أو انتقا على مدة يتعذر تحديدها ، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضى تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر لما كان ذلك وكان المتعاقدان فى الاتفاق المورخ قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه ورزئته من بعده وكان الحكم المطعون فيه قد استعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه أدام المعاون فيه قد استعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه داملهون فيه قد استعمل حقه فى تحديد تلك المدة بمدة

⁽۱) السنهوري - من ۱۹۶ .

سليمان مرقس - من ١٥٧ .

عبد الفتاح عبد البائي - ص ١١٥ .

عبد النامس العطار - ص ٩٣ .

⁽Y) نقض - الطعن رقر ٤٩٩ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ .

الغصن الثاني

العالات التى يتولى فيما القانون تحديد المدة

٧٤ - تتص المادة ٥٠٣ من القانون المدنى على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد المدنة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا الفترة المدعية ، اعتبر الإيجار منعقدا الفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهى بانقضاء هذه الفترة بناء على منسب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بياتها:

ا- في الأراضي الزراعية والأراضي اليور إذا كانت المده المعينة لدفع الأجرد سنة السهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فاذا كانت المدة اقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وعما للمرف. .

"ب- في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة اشهر أو اكثر، وجب التنبية قبل انتهائها بشهرين، فاذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

"ج- في المساكن والغرف المؤثثه وفي اي شئ غير ما تقدم إذا كانت الفقرة المعينة لدفع الأجره شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر، فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير".

اعتد المشرع بمواعيد دفع الأجرة لتحديد مدة الإيجار في أحوال ثلاث :

أو ١٪ إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، بل سكت المتعاقدان عنها.

ثانيا: إذا عقد الإيجار لمدة غير معينة ، كأن يعرض المتعاقدان المدة ولـم يحدداه أو دون أن يحددا ضابطا يحدد نهايتها.

ثالثًا: إذا عقد الإيجار واقاق المتعاقدان على مدة معينة ، ولكن لـم يستطع أي منهما إثبات المدة المتفق عليها.

فى كل هذه الحالات تكون مدة الإيجار هى المدة المحددة لدفع الأجررة فإذا كان ميعاد دفع الأجرة كل سنة كما فى الأراضى الزراعية كانت مدة الإيجار سنة تمتد الى سنة ثانية فثالثة وهكذا الى أن يحصل التنبيه بالإخلاء.

وقد قضت محكمة النقض بأن مفاد نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أنه كلما تعذر معرفة الوقت الذى جعله المتعاقدان ميقاتا ينتهى إليه المقد بأن لم تحدد لله مدة ينتهى بانتهاتها أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذى ينتهى إليه على وجه التحديد أوربط انتهاءه بأمر غير محقق الوقوع ، أو استحال معرفة التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمرا إليه ، ففى هذه الحالات جميعا لا يمكن التاريخ الذى قصد المتعاقدان أن يستمرا إليه ، ففى هذه الحالات جميعا لا يمكن معرفة متى ينتهى العقد وحلاً لما يمكن أن ينشأ عن هذا من منازعات تدخل المشرع بالنص على اعتبار المقد منعقدا المفترة المحددة لدفع الأجرة ، وإذا كانت الطاعنة المستأجرة - لم تقدم ما يشبت صدور قرار بنزع ملكية الأرض المؤجرة فان ما الملكية نهاتيا ، هوأمر مستقبل غير محقق الوقوع مما يعتبر معه عقد الإيجار فى حكم المؤيد بمعنى أن مدته تصبح غير معروفة هذا الذى أورده الحكم بجمل العقد طبقا لنص المادة ١٩/١/٥ من القانون المدنى سالفة الذكر منعقداً المقترة المعينة لدفع طبقا لنص المادة ١٩/١/٥ من القانون المدنى سالفة الذكر منعقداً المقترة المعينة لدفع المقالية الما كانت عباراته لا تدل

عليها ولم يرد نص بشأنها ، أو القياس على نص خاص بمسأله أخرى أو أخذاً بنص ورد في مشروع التقنين المدنى ثم استبعد(١) .

وقضت أيضا بأن عقود الإبجار غير الخاضعة القوانين الاستثنائية . مؤققة . عدم تحديد منتها أو ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحاله معرفة تاريخ انتهائها . وجوب اعتبار العقد منعقداً الفترة المحددة لدفع الأجره. لكل من طرفية الحق في انهائه بالتنبيه على الآخر في الميعاد القانوني(٢) .

ويقصد بمراعيد دفع الأجرة المواعيد التي يحددها المتعاقدان لأداء الأجره إلى المؤجر ، كان يتققا على دفعها كل شهر أو كل ثلاثة أشهر أو كل سنة (٢) .

وقد حددت مدة الإيجار في جميع هذه الأحوال بميعاد دفع الأجره كحد أدنى ، ذلك أن المتعاقدين إذا اتفقا على أن الأجره تدفع كل شهر مثلا فالمفروض أنهما قصدا أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التي تستحق فيها الأجره مرة واحدة ، ولا يتصور أنهما قصدا مدة أقل من ذلك إذ المفروض أن الأجره تدفع مرة واحدة على الإقراف).

وإذ سكت المتعاقدان عن تحديد المدة وأغفلا تحديد الأجرة ، حددت الأجرة في هذه الحالة وفقا لأحكام القانون المدنى وهي هذا أجرة المثل ، ثم يتم الرجوع إلى الموف ابيان ميماد دفعها ، ثم تحدد المدة بعد ذلك بميعاد دفع الأجرد.

⁽۱) نفس- قبلين رقم ۹۹۱ لينه ۶۹ق - جلسة ۱۹۸۰/۲/۰

⁽۱) فلنس- اللعن رقم 216 المنه 210 - جاسة 1990/۱/۱۱، اللعن رقم 2771 أسنه 30 - جاسة 1990/1/11، اللعن رقم 2771 أسنه 30 -

⁽۲) عزمی البکری – می ۳۳۲.

⁽٤) السنهوري - س ۲۰۱ - هامش (۲).

وقد جرى العرف على دفع أجرة المساكن كل شهر ، وأجرة الأراضى الزراعية كل سنه ، فإذا أجر شخص أرضاً زراعية دون تحديد المدة أو الأجره ، فإن الأجـرة تكون هي أجرة المثل ، وتدفع هذه الأجرة كل سنه كما يقضى العرف ، وبالتـالى ~ تكون مدة الإيجار هي سنه على الاقل(١) .

⁽۱) السنهوري -- الموضع السابق. عبد الفتاح عبد الباقي -- من ۱۱۸. عبد الناصر العطار -- من ۱۶.

محمد على امام – ص ١٢٦.

المطلب الثانث الأجــــو ته

٤٨ – تمهيد وتقسيم

الأجرة هي المقابل الذي يلترم المستأجر بأدائه إلى المؤجر نظير انتفاعه بالثسئ المؤجر.

فالأجرة هي محل التزام المستأجر، فهي إنن ركن من أركان عقد الإججار لا ينعقد الإيجار بدونه ، فإذا عقد العقد دون أجرة فإنه لا يكون إيجارا ، بل شئ آخر غير الإيجار ، فإذا قصد المؤجر أن يخول المستأجر منفعه العين دون أجرة ، فإن العقد يكون عارية استعمال.

والأجرة كركن في عقد الإيجار لا يعنى ضرورة تحديدها باتفاق المتعاقدين ، فقد يتولى القانون تحديدها ، فإذا اتفق المتعاقدان على تأجير شئ معين ولختلفا على لجرته فان الإيجار يكون بالحلا لاتعدام أحد أركانه(1) . أما إذا سكت المؤجر والمستأجر عن الاتفاق على الأجرة وانتفع المستأجر بالشئ المؤجر على أساس أنه سيدفع عوضا عن منفعته للمؤجر ، ففي هذه الحالة يصمح الإيجار ويتكفل القانون بتحديد الأجرة ودراسة الأجرة كركن في عقد الإيجار يستوجب بيان جنس الأجرة براحرة والتفاقية المؤجرة ودراسة الأجرة كركن في عقد الإيجار يستوجب بيان جنس الأجرة المتحديد الإيجار على حيث الإيجار يستوجب بيان جنس الأجرة

^{. (}۱) المتهوزي - ص ۲۱۲

عبد الناح عبد البالي - س٥٠٠.

عبد الناسر العظار - س ١٠٥.

منصبور مصطفی منصبور - من ۲۵۸.

- 01" -

وكيفية تقديرها ، ونبين في هذا المطلب جنس الأجرة وكيفية تقديرها. وعليه نقسم هذا الطلب إلى فرعين:

الفرع الأول: جنس الأجرة

الفرع الثاني: تقدير الأجرة

الفرع الأول **جنس الأجراة**

٩٩- تنص المادة ٩١ من القانون المدنى على أنه "بجوز أن تكون الأجرة نقودا ، كما يجوز أن تكون أي تقدمة أخرى" .

الأصل في الأجرة أن تكون نقوداً ، وتكون غالبا مقسطة على مدد متساوية ، ولكن لا يوجد ما يمنع من أن تنفع مرة ولحدة في بدء الإيجار أو في نهايته.

والأجرة كما يصبح أن تكون نقوداً يصبح أن تكون أى تقدمة أخرى ، وتقول لمذكرة الإيضاحية في هذا الصدد "الأجرة قد تكون نقوداً كما هر الغالب . ولكن قد تكون شيئا آخر غير النقود كجزء من المحصول ، أو الانتفاع بشئ مقابل الانتفاع بالمين المؤجرة "مقايضة انتفاع بانتفاع ، أو أى التزام آخر يلتزم به المستأجر ، هذا خلاف الثمن في البيع ، فإنه يجب أن يكون نقداً كما تقدم(ا) . فيصبح أن تكون الأجرة جزءا عينيا من المحصول ، أو بناء يقيمه المستأجر على المين المؤجرة ويسبح ملكاً المؤجر عند نهاية الإيجار ، أو تحسينات يدخلها المستأجر على العين الموجرة الموجرة.

وقد قضت محكمة للنقض بجواز أن تكون الأجرة نقوداً أواى تقدمة أو الـنترام آخر . للمستأجر اثبات واقعة التأجير وشروط العقد بكافة الطرق(٢) .

ولا يشترط أن تتساوى الأجرة فى جميع مدد الإيجار ولا فى جميع أجزاء العين، فيجرز أن تكرم أجرة عين معينة فى فترة من الإيجار أعلى منها فى الفترة السابقة

⁽١) مجمرعة الأعمال التحضيرية - ج-٤ - ص٤٧٦.

⁽٢) نقض - الطعن رقم ١٠٥٦ اسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٨٩/١/٢٢.

عليها ، ويجوز أن يشترط احد الملاك في الشيوع أن تكون أجرة حصته أعلى من

وقد تتفاوت الأجرة بتفاوت الغلة التي يجنيها المستأجر من العين المؤجرة ، كما إذا كانت الأجرة جزءاً من المحصول ففي الزراعة قد تكون الأجرة هي نصف

المحصول فتعلو الأجرة أو تهيط تبعا لوفرة المحصول أو قلته.

أجرة حصص الشركاء الآخرين.

الفرع الثاني تقديم الأجرة

٥٠- تتص العادة ٩٦٠ من القانون المدنى على أنه "إذا لم يتفق المتعاقدان على
 مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر البات مقدار الأجرة ، وجب
 اعتبار أجرة المثل".

يجب أن تكون الأجرة حقيقية

٥١ - يشترط في الأجرة أن تكون حقيقية ، أي جدية ، فإذا كانت الأجرة صورية ، كما إذا قصد المتعاقدان ألا يلتزم المستأجر بدفعها ، كان عقد الإيجار باطلا باعتباره إيجار الأن المتعاقدين لم يقصدا في هذه الحالة لهرام عقد ليجار، وانما قصدا عقد آخر هو عارية مستثرة تحت ليم إيجار.

كذلك لذا كانت الأجرة تافهة ، كما لذا كانت الأجرة لا تنتاسب مع قيمة منفعة الشيئ المؤجر تناسبا فاحشا ، فإن الأجرة تكون في حكم العدم ، كأن تزجر أرضاً لجمعية خيرية بأجرة رمزية فالعقد يكون في حتيقته عارية أو هبة حق انتفاع في صورة ليجار (٢) .

يجوز أن تكون الأجرة بخسة

 ٧٥ لا يشترط في الأجرة أن تكون معادلة اتعمة المنفعة الحقيقية للشئ المؤجر والتي يحصل عليها المستأجر أو مقاربة . فالأجرة البخسة وهي التي تكون اقل من

⁽۱) السنهوري – س ۲۲۰.

⁽۲) السنهوري - مس ۲۲۰ .

محمد على امام – س١١٠.

أجرة المثل ويكون فيها غين فاحش تكفى لاتعقاد الإيجار ولا تعنع من صحته ، فالغبن لا يجيز فسخ الإيجار أو تكملة الأجرة ، على عكس البيع ، فللبائع أن يرفع دعوى تكملة الثمن في للعقار بشروط معينة.

كيف تحدد الأجرة

٥٣- الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان, ويجوز أن يكون اتفاقهما على الأجرة صريحا أو ضمنيا ، والاتفاق الصريح إما أن يعين الأجرة مباشرة بحيث يعلم مقدارها من وقت ابرام العقد ، وإما أن يعين الأسس التي يمكن أن يستعلن بها لتميين مقدار الأجرة مستقبلاً.

ويجوز أن يكون تعيين الأجرة في صور عدة تولجة كل منها فرضا مختلفا ، فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون أجرة الأراضى مبلغا معينا إذا زرعت قمحا وأجرة أعلى إذا زرعت قطنا ، أو الإجار الحانوت بأجرة معينة إذا استعمل للعطارة ، وأجرة أعلى إذا استعمل للحدادة.

ويجوز المتعاقدين أن يفوضا شخصا ثالثا في تحديد الأجرة ، فإذا قلم هذا الشحص بتعيين الأجرة ، ألزم المتعاقدين المقدار الذي عينه ، اما إذا امتنع ذلك الشخص عن تحديد الأجرة أو تعذر عليه تعيينها ، فإن الأجرة تبقى غير معينة ويحول ذلك دون انعقاد العقد ، ولا يجوز أن يحل القاضى محل ذلك الشخص في تعيين الأجرة ، لأن القاضى ليس من وظيفته تكوين العقود ولا تكملة ما بها من نقص(١) . ولا يصح تفويض المستأجر في تعيين الأجرة ، لأن ذلك يكون بعثابة

⁽۱) السنهوري – من ۲۲۶. سليمان مرکس – من ۱۳۱.

عبد المنعم الصده - ص ٩١٠ منصور مصطفى منصور - ص ٣٦٠.

تطبق الترامه على شرط إرادى بحت (١) ، كما أن المؤجر يصبح تحت رحمته (٢) ، كما لا يصح تفويض المؤجر في نلك حتى لا يتعسف بالمستأجر (٣) .

ويكون تعيين الأجرة ضمنيا إذا كان يستفاد من ظروف التعاقد أن العاقدين قصدا التعامل بالأجرة الجارية حسب عرف الجهة . فإذا قام نزاع بين الطرفين عين القاضى الأجرة حسب العرف ، وكان له أن يستعين فى ذلك بخبير ، أما إذا تعذر استنباط هذا الاتفاق الضمنى من ظروف التعاقد ، فإن الأجرة تعتبر غير معينة ولا ينعقد العقد ولا يجوز للقاضى أن يحل محل الطرفين فى تعيين الأجرة وتكملة نقص العقد .

كيفية تحديد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان

 إذا لم يتغق المتعاقدان على مقدار الأجرة أوعلى كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجره المثل (المادة ٥٦٢ من القانون المدنى) .

^(۱) سليمان مرقس – مس١٦١.

عبد الفتاح عبد البائي - نقرة ٦٦.

عيد المنعم فرج الصيدة – ص ٩١.

لبيب شنب ~ س٤٨.

محمد على امام -- ص١١٧.

⁽۲) استهوري - من ۲۲۵.

⁽۱) بلائيول وريبير – فارة ۲۰۰.

لويري ورو - من٢٢٦.

ساومان مرکس – مس۱۹۱.

عبد القتاح عبد الباقي - نقرة ٦٦.

لبيب شنب – س٤٨.

وتقول المذكرة الايضاحية المشروع التمييدى في هذا الصدد "إذا كانت الأجرة غير مقدرة في العقد ، فإن ذلك يرجع لأحد أسباب ثلاثة: (ا) إسا لأن المتعاقدين قد أغلا الاتفاق عليها . (ب) أو اتقا عليها ولكن تمذر إثبات ما اتقا عليه . (ج) أو حاولا الاتفاق عليها فقي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تمام العقد وفي الفرض الثالث يكون الإيجار باطلا لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على ركن من أركان العقد(أ).

ويناء على ذلك إذا سكت المتعاقدان عن تحديد أي أساس يقوم عليه تقديرها فيان الإيجار لا يكون باطلا وتحدد الأجرة بأجرة المثل ، كذلك إذا التفق المتعاقدان على تقدير الأجرة ، ولكن تعذر على اي منهما اثبات ما اتفقا عليه ، ففي هذه الحاله أيضا تحدد الأجرة ، بأجرة المثل.

وأجرة المثل يحددها القاضى مستعينا فى ذلك برأى أهل الخبرة ، وقد يستعين أيضا بأوراق ومستندات ، كما إذا قدمت عقود إيجار عن ذات العين فى مدة سابقة أو قدمت عقود إيجار أعيان تماثل العين المؤجره ، وتقدر أجرة المثل وقت العقد وفى الجهة التى توجد فيها العين إن كانت عقاراً أو فى الجهة التى يجب تسليمها فيها إن كانت منقولا.

أما إذا ثبت أن الطرفين لم يتغقا على الأجرة لا صراحة ولا ضمنا ، فإن العقد لا ينعقد انقص أحد أركانه.

⁽١) مجموعة الاعمال التحضيرية - ج-٤ - ص ٤٧٧ : ٤٧٨.

الفصل الثاني

شروط الصحة

٥٥ – تقسيم

عقد الإيجار كغيره من المقود ، يجب أن تتوافر به شروط الصحة ، وشروط صحة الإيجار هي شروط صحة أي عقد ، سلامة الرضا من العيوب وتوافر الأهلية الواجبة ، ونبين في هذا الفصل هذين الشرطين _ وعليه نقسم هذا الفصل إلى محثين:

- المبحث الاول: سلامة الرضا.
- المبحث الثانى: الأهليه فى الإيجار.

المبحث الأول

سلامة الرضا

٥٦ - تقسيم

يكون الرضا في عقد الإيجار معيبا إذا شابه خلط أو تدليس أو إكراه أو استغلال، وهذا ليس إلا تطبيقا للقواعد العامة ، وعقد الإيجار كغيره من العقود فيما يتعلق بعيوب الرضا ، وبالتألى يتعين الرجوع الى القواعد العامة في هذا الشأن ، إلا أن القلط في عقد الإيجار له تطبيقات عملية هامة ، كذلك فإن الاستغلال في عقد الإيجار في حاجة إلى بيان ونبين في هذا المبحث تطبيقات الظلط في عقد الإيجار وحكم الغين والاستغلال في الإيجار . وعليه نقسم هذا المبحث الي مطالبين:

- المطلب الأول : تطبيقات الغلط في عقد الإيجار.
- المطلب الثاني: حكم الغبن والاستغلال في الإيجار.

المطلب الأول تطبيقات الغلط في عقد الإيجار

٥٥- قد يقع الظط في عقد الإيجار في شخص المستأجر، وقد يقع الظط في العين المؤجرة.

الغلط في شخص المستأجر

٨٥- إذا وقع الغلط في شخص المتعاقد الآخر، مستأجرا كان أو مؤجرا ، فالقاعدة أنه لا يؤثر في صحة العقد ، فالإيجار شأته في ذلك شأن أي عقد من عقود المعاوضات ، فالمؤجر يستوى لديه أن يكون أجر الشخص أو لآخر مادام يزيد بهذا الإيجار أن يدير العين المؤجرة دون مراعاة الشخصية المستأجر.

أما إذا كانت شخصية المستأجر محل اعتبار لدى المؤجر، كالإيجار عن طريق المزراعة ، فإن الغلط في شخص المستأجر يبطل عقد الإيجار (11) . وإذا كان الغلط واقعا في صفة المستأجر أو مهنته ، فالقاعدة أيضا أن هذا الغلط لا يفسد الرضا ولا يؤثر في صحة العقد ، كما إذا أجر المؤجر منزله لشخص يعتقد أنه متزوج فإذا به

⁽۱) السنهوري - س ۱۹۹.

سليمان مرقس – س١٨٢.

عبد القتاح عبد الباتي - س٤١.

محمد كامل مرسى - فقرة ٢٠.

محمد على لمام -- فقرة ٣١.

منصور مصطفى منصور - فارة ١٥٧.

أعزب ، وكما إذا أجر منزله الشخص يعتقد أنه موظف لغرض المكنى فإذا به طبيب أو محام ، أو أجر الى رب عائلة صغيرة فإذا بها عائلة كبيرة.

أما إذا كان الغلط واقعا في صفة جوهرية كانت ملحوظة عند التعاقد ، بحيث ما كان المؤجر يقبل التأجير إلى هذا المستأجر لو عام الحقيقة وكان المستأجر يعلم ذلك أو ينبغي أن يعلمه ، فإن هذا الغلط يفسد الرضا ويخول المؤجر ليطال العقد ، ومثال ذلك أن يكون المستأجر يعيش مع خليلة له والمؤجر يعتقد أنها زوجته (١) . كذلك إذا اقترن الغلط بطرق لحتيالية أريد بها إيقاع المؤجر في الغلط ، فإن هذا يكون تدليسا جيز إيطال العقد.

وقد قضت محكمة النقض بأن الغلط الذي تدعى الشركة الوقوع فيه بشأن شخص المتعاقد لاعتقادها أن المؤجرين بمتلكون المين المؤجرة هو ادعاء لا يؤثر في صحة عقدى الإيجار إذ خلت الاوراق مما يفيد أن شخصية المتعاقد وكونه مالك للمين المؤجرة كانت محل اعتبار وأنها هي السبب الرئيسي الدافع للتعاقد علم استجارها أو أن المؤجرين كانوا على بينة من أن هذا الغلط المدعى به هو الداف: لإبرام العقد ولما كان عبء إثبات الوقوع في غلط جوهرى واتصال المتعاقد الآخر به إنما يقع على عاتق من يدعيه ومن ثم فإته لا على الحكم المطعون فيه إن هـ اغفل الرد على دفاع لم يقدم الخصم دليله ويكون النمى عليه بالقصور في التسبيب على غير أساس (٢).

⁽۱) المنهوری ۵۰۰ سهاش (۱) .

سایمان مرکس – س۱۸۳.

⁽۱) نقش - الشعن رقم ۱۰۱ اسنه ۵۹ق - جلسه ۱۹۸۹/۷/

وقضت أيضا بأن الغلط المبطل للتعاقد جواز اثباته بكافة الطرق باعتباره واقعة مادية . استقلال قاضى الموضوع بتقدير أدلته متى أقام قضاءه على أسباب ساتغة0.

الغلط في العين المؤجرة

 وقا للقواعد العامة إذا وقع الغلط في ذائيه العين المؤجرة فاين الايجار يكون باطلا .

اما اذا كان الفلط واقعا في صفة جوهرية في العين الموجرة ، فإن كانت هذه الصفة محل اعتبار عند التعاقد كان الإيجار قابلاً للإيطال ، مثال ذلك أن يستأجر شخص أرضا لزراعة البساتين فاذا بها خاصة بزراعة المحصولات الحقلية ، أو يستأجر سبارة لخمسة ركاب فإذا بها ذات ثلاثة مقاعد . أما إذا كان الناط في صفة غير جوهرية في العين ، فإن الفلط لا يؤثر في صحة العقد ، كلون السياره او اتجاه شرفك المنزل .

ولا يعتبر غلطا أن تكون العين مهرأه للاستعمال المقصود منها ولكن يدى المستأجر ان صلاحيتها لهذا الغرض غير كافية ، كأن يستأجر شخص قندقا فيجده غير صالح وإن كان المكان المؤجر هيىء ليكون قندقا ، وفى هذه الحاله يجوز للمستأجر ان يرجع على المؤجر بضمان العين (٢).

⁽۱) نقش – الطعن رقم ۱۷۱ استه ٥٥ق – جاسه ١٩٨٧/١١/٢٥.

^(۲) استهوري ~ من ۱۳۱

المطلب الثانيُ هكم الغبن والاستخلال في الإيجار

٦٠ - لم يعتد المشرع المصرى بالغين في الإيجار ، كما فعل ذلك في البيع ، ولذلك
 فإن مجرد الغين في عقد الإيجار لا تأثير له في صحة العقد .

قاذا أجر المؤجر بأجرة وغالى فيها بحيث يصيب المستأجر من وراه ذلك غين فاحش ، أو أجر بأجرة منخفضه بحيث يصييه هو غين فاحش ، فلا يؤثر ذلك فى صحة الإيجار ما لم تكن الأجرة صوريه أو تاقهه فيكون العقد باطلا.

أما الاستغلال فيوثر في صحة الإيجار ، شأنه في ذلك شأن ساتر العقود . و
وتنص الماده ١٢٩ من القانون المدنى على أنه "١- إذا كانت الترامات أحد المتعاقدين لا تتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أو مع الترامات المتعاقد الأخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يبرم العقد إلا لأن المتعاقد الأخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامحا ، جاز القاضى بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد أو أن ينقص الترامات هذا المتعاقد.

٧- ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنه من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة.

٣- ويجوز فى عقود المعاوضة أن يتوقى الطرف الآخر دعوى الإبطال إذا عرض ما يراه القاضى كافيا لرفع الفين".

ويشترط في الطعن على عقد الإيجار بالاستغلال توافر الشروط الآتية:

اختلال التعادل اختلالا فادحا بين الأجرة المنفق عليها وبين قيمة منفعة العين
 المؤجرة ، سواء كان هذا الاختلال لمصلحه المؤجر أو لمصلحة المستأجر.

استغلال العاقد لذى وقع لمصلحته التقاوت بين الأجرة والمنفعة طيشا بينا أو
 هوى جامحاً فى نفس المتعاقد الآخر.

٣- أن يثبت المتعاقد المغيون أنه لو لا استغلال الطرف الآخـر طيشـه البين أو هواه
 الجامح ما كان يقبل التعاقد .

فإذا ترافرت هذه الشروط جاز المتعاقد المخبون ، مؤجرا كان أو مستأجرا أن يطلب إيطال المقد ، ويجوز الطرف الآخر أن يتوقى الحكم بالابطال إذا هو عرض على الطرف المغبون مايراه القاضى كافيا ارفع الغين.

وللطرف المغيون أيضا أن يطلب إقاص النزاماته بدعوى متبدأه ، أو رفسع دعوى الابطال ورأى القاضي الاقتصار على إنقاص النزاماته.

فإذا رفع المستأجر المغيون دعوى إنقاص الأجرة ، أو رفع دعوى الابطال ، جاز للقاضى أن ينقص من الأجرة القدر الذي يراه كافيا لرفع الغبن الفاحش عن المستأجر. وإذا رفع المؤجر المغيون دعوى الإنقاص ، أو رفع دعوى الإبطال ورأى القاضى الاقتصار على الإثقاص ، جاز القاضى أن يقصر الإجارة على جزء معين من العين المؤجرة تعادل منفعة الأجرة المنقق عليها(1).

ولذا كانت الدعوى ليطال أو إقاص يتعين رفعها خلال سنة من تاريخ العقد وإلا كانت غير مقبولة .

⁽۱) السنهوري - من ۱۹۶ .

سايمان مر آس -- من ۱۸۵ .

محمد على إمام – قاره ٣١ .

المبحث الثاناق

الأهليه في الإيجار

٣١- تمهيد وتقسيم

الأهلية هي صلاحية الشخص للقيام بنفسه بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة به ، ويقابلها الولاية وهي صلاحية الشخص للقيام بالأعمال القانونية والقضائية المتعلقة بالغير ولحماب ذلك الغير.

والأهلية شرط لصحة العقد ، أما الولاية فضرورية لكى ينتج العقد أثره فى ذمـة ذلك الغير.

ويجب توافر الأهلية والولاية في المؤجر والمستأجر على السواء وقت إبرام العقد ، ونبين في هذا المبحث الأهلية والولاية بالنسبة للمؤجر وبالنسبة للمستأجر. وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- ♦ المطلب الأول : الأهلية والولاية بالنسبة للمؤجر.
- المطلب الثانى: الأهاية والولاية بالنسبة للمستأجر.

المطلب الأول

الأهلية والولاية بالنسبه للمؤجر

۲۲ – تقسیم

نبين في هذا المطلب أهلية المؤجر ، ثم نبين الولاية في التأجير. وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الأول : أهلية المؤجر.
- الفرع الثاني : الولاية في التاجير.

الغرع الأول أهلية المؤجر

درجة الأهلية اللازمة للتأجير

 17 اختلف الرأى في الفقه حول درجة الأهلية اللازمة التأجير ، وهل هي أهلية الإدارة أم أهلية التصرف.

ذهب رأى الى أن الإيجار يخرج به مال من ذمة المؤجر مقابل عوض ، إذا كلنا المعقود عليه في الإيجار هو حق المؤجر على الشئ المنتفع به اذ ينتقل هذا الحق الى المستأجر نظير الأجرة ، وهذا الحق بلا شك مال في القانون ، وإذا قلنا بأن المعقود عليه في الإيجار هو تمكن المستأجر من الانتفاع بالدين المؤجرة فإن هذا التمكين لا يتم بغير تتازل المؤجر عن حقه في منفعة الشئ المؤجر مقابل حصوله على الأجرة وهو ما يعني خروج مال من نمة المؤجر ، وإذا قلنا بأن المعقود عليه في الإيجار هو منفعه الشئ المؤجر ذاتها ، فان هذه المنفعة شئ غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون وبالتالي تصلح هذه المنفعة الأن تكون محلا للحقوق المالية ، وهي بلا شك تخرج من ذمة المؤجر الى نمة المستأجر ، فلا محل للقول بان أهلية الادارة تكفي فيه إذا تعارفنا على أن أعمال الإدارة لا يخرج بها مال من الذمة (أ). وينتهي هذا الرأى الى أن درجة الأهلية اللازمة للتأجير هي أهلية التصرف.

⁽۱) عبد الناصر العطار – ص ۲۹

ويذهب رأى آخر الى أن التأجير في ظل الامتداد القانوني أو حيث يبرم العقد المدة طويلة يعد من أعمال التصرف ، الاقتراب التأجير من التصرف في حق الانتفاع(١).

وهذا الرأى أصبح غير ذى مضمون بعد صدور القانونين ٩٦ لسنة ٩٦ ، ٤ لمسنة ٩٦ والذى أنهى بهما المشرع مسألة تأييد عقد الإيجار سواء فى الاراضى الزراعيــة أو فى المساكن.

بينما يذهب الرأى الراجح فى الفقه الى أن الأهلية الواجب توافرها فى المؤجر هى أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ، لان المؤجر لا يتصرف فى المين المؤجرة ولا يترتب على التأجير سوى تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة مدة ممينة (٢).

وقد أخنت محكمة النقض بهذا الرأى الاخير حيث قضت بأن مفاد المادة ٥٥٨ من القانون المدنى أن حق المستأجر فى طبيعته حق شخصى وليس حقا عينيا ، وهو بهذه المثابه يعتبر مالا منقولا ولو كان محل الإجارة عقارا ، كما يعد عقد الإيجار من أعمال الادارة لا من أعمال التصرف (٢).

⁽۱) حمدی عبد الرحمن - عبد الإيجار ۱۹۸۱ - ص ۲۷

⁽۲) السنهوري – ص ۱۳۳

عبد الفتاح عبد البائي - نقر . ٢٨

عبد المنعم المبدء – زأر م ٢٥

لبيب شنب - نقره ٧٨

⁽۲) نقش - الطين رقم ۹۸ اسنة ٤٤ق - جلسة ۲۱/۲/۲۱

وقد قسم القاتون للمصرى الأشخاص من حيث الأهلية الى ثلاثة أقسام رئيسية ، الأول يشمل كاملى الأهلية ، والثانى يشمل عديمى الأهلية ، والثـالث يشمل نـاقصمى الأهلية ، ونبين حكم هؤلاء فيما يلى.

البالغ الرشيد

31 - وهو الشخص كامل الأهلية ، أى الشخص الذى بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه او لم يحجر عليه الحكم باستمرار الولايه عليه ، وهذا الشخص تكون له أهلية التصعرف ، ومن باب أولى تثبت له أهلية الادارة ، فيجوز له تأجير أمواله لأية مدة كانت ، ولو زادت على مدة على ثلاث منوات وهى المدة المقررة لمن يدير مال غيره ، بل ولو زادت على مدة تسم سنوات .

عديم التمييز

٦٥- الشخص عديم التمييز هو الصغير غير المميز أى الذي لم يبلغ السابعة من عمره ، والمعتوه والمجنون ، لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية ، فليس لمه أهلية التصرف ولا أهلية الاداره ، ومن ثم فهو لا يملك ليجار امواله ، وإذا باشر الإيجار يكون باطلا ، وتكي يكون ليجار المعتوه والمجنون باطلا ، وعتين أن يكون الإيجار صدارا بعد تسجيل قرار الحجر ، أما إذا صدر قبل تسجيل قرار الحجر ، فلا يكون باطلا الا اذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد ، أو كان المستأجر على بينة منها (مادة ١٤٤ مدني).

الصيى المميز

٦٦- الصبى المميز هو الذي بلغ سن السابعة ، دون أن يبلغ سن الرشد ، وحكم
 تصرفات الصبى المميز تختلف بحسب طبيعة هذه التصرفات ، فهي تكون صحيحة

متى كانت ناقعة ، نفعا محضا ، وتكون باطله متى كانت ضارة ضررا محضا ، أما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر فتكون قابلة للإبطال المصلحته (مادة ١١١ مدنى) ويعتبر الإيجار من الأعمال الدائرة بين النفع والضرر ، فإذا صدر الإيجار من الصبى المميز يكون قابلا للابطال المصلحته ، غير أن المشرع خرج عن هذه القاعدة ووسع في أهلية الصبى المميز بالنسبة الى عقد الإيجار بأن منحه أهلية إدارة محدودة في أحوال ثلاث هي اذا بلغ السادسة عشرة وكان يكسب من عمله ، إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم امواله ، إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في تسلم امواله ، إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له في التجارة.

أهنية القاصر الذي بلغ السائسة عشرة وكان يكسب من عمله

٧٢ - تنص الماده ٦٣ من المرسوم بقانون ١١٩ اسنة ٥٢ على أن "يكون القاصر الذي بلغ السادسة عشرة أهلا التصرف فيما يكسبه من عمله مـن أجر وغيره ، ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذي يكسبه من مهنته او صناعته".

إذا بلغ القاصر من السادمة عشرة وكان يكسب من عمله ، فقد جعل المشرع له حق التصرف في كسب عمله ، فاذا اشترى بهذا المال ما يمكن تأجيره فاتله يملك التأجير ، اذ أن من يملك التصرف يملك الإداره ، ويملك التأجير الأي مدة كانت ولمو الأكثر من ثلاث سنوات (١).

القاصر البالغ الثامنة عشرة والمأذون له في تسلم أمواله

١٦٨ تتص الماده ٥٤ من المرسوم بفاتون ١١٩ لسنة ٥٢ على أن اللولى أن ياذن
 القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة في تسلم أمواله كلها او بعضها الإدارتها ، ويكون

⁽۱) للستهوري – من ۱۳۱

سليمان مرقس - من ١٩١ .

ذلك بإشهاد لدى الموثق ، ولمه أن يسحب هذا الاذن أو يحد منه باشهاد آخر مع مراعاة حكم للماده ١٠٢٧ من قانون المرافعات".

وتنص الماده ٥٥ من ذات القانون على أنه " يجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصمى أن تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها وإذا رفضت المحكمة الاثن فلا يجوز تجديد طلبه قبل سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض".

وتتص الماده ٥٦ على أن القاصر المأذرن أن يباشر أعمال الاداره ، ولـه أن يؤجـر يفى ويستوفى الديون المترتبه على هذه الاعمال. ولكن لا يجوز لـه أن يؤجـر الأراضى الزراعية والمبانى لمدة تريد على سنة ، ولا أن يفى الديون الأخرى ولو كانت ثابتة بحكم واجب النفاذ أو سند تتفيذى آخر إلا بإذن خاص من المحكمة أو من الوصى فيما يملكه من ذلك . ولا يجوز القاصر أن يتصرف فى صافى دخله إلا بالتر اللازم لسد نفقاته ومن تلزمه نفقتهم قانوناً .

يبين من كل ذلك أن القاصر متى بلغ الثامنة عشرة يجوز أن ياذن له فى تسلم أمواله كلها أو بعضها الإدارتها ، ويصدر الإذن للقاصر المشمول بالولاية من الولى بورقة رسمية لدى الموثق ، ويتم شهره فى السجل المعد لذلك وفقا لأحكام المادة العرفة رسمية لتشهر كذلك فى السجل المذكور . أما القاصر المشمول بالوصاية فيصدر الاذن من المحكمة بعد سماع أقوال الوصى .

وإذا أذن للقاصر بتسلم أمواله ثبتت له أهلية الإدارة بالنسبة للأموال التي أذن له في تسلمها ، فيجوز له تأجيرها لأى مدة فيما عدا المبانى والأراضى الزراعية فلا يحق له تأجيرها لمدة تزيد على سنة إلا بيلان خاص من الولى أو الوصى أو المحكمة.

ويلاحظ أن حق القاصر في تأجير الأماكن الخاضعة القوانين إيجار الأماكن وعقود والأراضي الزراعية ولد معطلابسبب الإمتداد القانوني لعقود ليجار الأماكن وعقود اليجار الاراضي الزراعية . فالقاصر المأذون لا يستطيع تأجير المساكن والارض الزراعية لمدة تزيد على سنه ، وقوانين ليجار الامساكن وقانون الاصدلاح الزراعي جعلت عقد ليجار المساكن والاراضي الزراعية عقود ممتدة وبالتالي لا يملك القاصر تأجير الاراضي الزراعية والمساكن .

إلا أن حق القاصر المأذون في تأجير المساكن والاراضى الزراعيه قد عاد إليه بعد صدور القانونين ٩٦ لمسنه ١٩٩٦ اللذان أخضعا إيجار الاراضى الزراعية والمساكن لأحكام القانون المدنى ، فأصبح من حق القاصر المأذون تأجير المباني والاراضى الزراعية مدة لا تزيد على سنه.

أهلية القاصر البالغ الثامنه عشرة والماذون له في التجارة

٦٩- تنص الماده ٥٧ من المرسوم بقانون ١١٩ السنه ١٩٥٧ على انه "لا يجوز القاصر سواء أكان مشمولا بالولاية لم الوصاية أن يتجر الا إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره وأننته المحكمة فى ذلك إذنا مطلقا أو مقيدا".

إذا اننت المحكمه للقاصر بالتجاره ثبتت له أهلية التصرف فيما يتعلق بتجارته ، فيكون له من باب أولى أهلية الاداره فيما يتعلق بتجارته ، فيكون له أن يؤجر المسأل الذى يتجر فيه لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، لانه مالك وليس مجرد مدير لملك النفير ، الا إذا ورد قيد في ذلك عن الاذن له في التجارة (١٠) .

⁽۱) السنهوري – س ۱۴۰ .

سليمان مرقس - من ١٩٦.

ذو الغفلة والسفية

٧٠ تنص المادة ١١٥ من القانون المدنى على أنه "١- إذا صدر تصرف من ذى
 الفقله أو من السفيه بعد تسجيل قرار المحجر سرى على هذا التصرف ما يسرى على
 تصرفات الصبى المميز من أحكام.

 ٢- لما التصرف الصادر قبل تصجيل قرار الحجر فلا يكون باطلا أو قابلا للابطال الا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ".

وتنص الماده ١١٦ /٢ من القانون المدنى على أنه "وتكون أعمال الإدارة المعادره من المحجور عليه لسفه ، المأذون له بتسليم امواله صحيحة في الحدود التي رسمها القانون".

وتنص المادة 17 من المرسوم بقانون 119 لسنه 1907 على أن يجوز المحجور عليه السفه أو الغفلة بإذن من المحكمة أن يتسلم لمواله كلها أو بعضها لإدارتها ، وفي هذه الحالة تسرى عليه الأحكام التي تسرى في شأن القاصر المأذون".

بيين من ذلك أنه إذا صدر إيجار من ذى الغظه أو السغيه بعد تسجيل قرار الحجر ، كان باطلا لمصلحة المحجور عليه ، أما الإيجار الذى يصدر منهما قبل تسجيل قرار الحجر فهو فى الأصل صحيح ، أما إذا كان الإيجار صدر نتيجة تواطؤ أو استغلال ، فإنه يكون قابلا للإيطال لمصلحته.

أما إذا أننت المحكمة لذى الغفلة أو السفيه في تسلم أمواله كلها أو بعضمها ، فان الإيجار الصادر منه تسرى عليه الأحكام التي تسرى على القاصر الذي بلغ ثماني عشرة سنه وأذن له في تسلم أمواله والتي سبق بيانها.

الفرع الثاني الولايية في التأجير

من له الولاية

 ٧١- إذا كان الشخص قاصرا أو محجورا عليه لجنون أوعته أوسفه أوغفله ، قامت عليه الولاية.

والولاية على القاصر تكون للولى أو الوصى ، والولاية على المحجور عليه تكون القيم . وبالتالى فان الولاية في عقد الإيجار تكون للولى أو للوصى والقيم.

الوئى

٧٢~ تثبت الولاية الشرعية على مال القاصر للأب ثم لوصى الأب ، فإذا لم يكن الأب اختار وصيا فتكون الولاية للجد الصحيح.

والولى له حق إيجار مال القاصر لأية مدة ، ولو زادت على ثلاث سنوات ، إذ لا يسرى في حق الولي حكم المادة ٥٥٩ من القانون المدنى التى تنص على أن: "لا يجوز لمن يملك الإحق الادارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على شلات سنوات" إذ أن الولى لا يدخل ضمن من لا يملك إلا حق الادارة ، لأنه يملك حق التمسرف فتكون سلطته في الإيجار كملطة المالك ، يؤجر لأية مدة ولو زادت على ثلاث سنوات.

ولا ينتقيد حق الولى فى التأجير إلا بقيد واحد ورد فى المادة العاشرة من القــانون ١١٩ لمسنه ١٩٥٢ والذى تنص على أنه "لا يجــوز للولــى بغير إذن المحكمـة تـأجير عقار القاصر لمدة تمتد إلى ما بعد بلوغه من الرشد بسنة". فالولى لا يستطيع ليجار عقار القاصر لمدة تمتد الى مابعد بلوغه سن الرشد اكثر من سنه.

ويلاحظ أن القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة قد يؤذن له في تسلم أموالمه وإدارتها ، فيجوز له إيجار أمواله لأية مدة عدا المبلتي والأراضي الزراعية ظله إيجارها لمدة سنة واحدة ، ولا يكون الولى في هذه الحالة حق إيجار أموال القاصر ولو اسنة واحدة ، ولكن يبقى له الإذن القاصر في إيجار المباني والأراضي الزراعية لمدة تزيد على سنة (ا).

ولأن الإنن لقاصر في تسلم أمواله وإدارتها يحد من ولاية الولى فيما يتعلق بالإيجار اذلك يجب تسجيل القرار المسادر بالإذن في السجل المعد اذلك بدائرة المحكمة الابتدائية (المواد ٢٦٠١-٢٩ ١ مرافعات) حتى يمكن الاحتجاج به على الغير ، فإذا أجر الولى مال القاصر قبل تسجيل الإذن ، كان الإيجار صحيحا نافذا في حق القاصر (٢) لأن الأخير ليس له أن يحتج على المستأجر حسن النية بصدور الإذن وما ترتب عليه من الحد من ولاية الولى مادام المستأجر قد تعاقد مع الولى قبل تسجيل القرار الصادر بالإذن (٢) .

⁽۱) الستهوري - من ۱۶۱

سليمان مرقس - مس٤٠٠.

عبد الفتاح عبد البائي - هامش فقرتي ۲۸ و ۳۰.

⁽۲) فستهوري – س۱٤۷ .

سليمان مرقس - س٧٠٥.

عبد الفتاح عبد البائي – نقرة ٣٠.

⁽۲) سلیمان مرقس – ص۲۰۱.

عبد الفتاح عبد الباقي - نقرة ٣٠.

الوصى والقيم

٧٣- تنص المادة ٣٩ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ٥٢ على اتسه "لا يجوز الموسى مباشرة التصرفات الآتية إلا باذن من المحكمة ... سايما ليجار عقار القاصر لمدة كثر من ثلاث سنوات في الأراضى الزراعية وامدة أكثر من سنة في المباني . ثامنا إيجار عقار القاصر لمدة تمتد الى ما بعد بلوغه سن الرشد لأكثر من سنة وتنص المادة ٧٨ من ذات القانون على أن يسرى على التيم ما يسرى على الوصى من أحكام.

كل من الوصىي والقيم لا يملك بالنسبه لأموال القاصر والمحجور عليه إلا أعمال الإدارة ، فيسرى عليهما أحكام الماده ٥٥٩ من القانون المدنى والذي تنص على أنه "لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يمقد ليجارا تزيد مدنه على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطه المختصة . فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انقصت المدة إلى ثلاث سنوات ، كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره " .

يبين من كل هذا أن الوصمى والقيم ، يملك بغير لذن المحكمة ليجار أموال القاصر، سواء كانت عقارات أو منقولات لمدة لاتزيد على ثالث سنوات إلا ما استثنى بنص خاص.

ومن جماع أحكام القانون المدنى وقانون الولاية على المال يمكن استخلاص الأحكام الآتية:

١- لا يجوز الوصى أو القيم - بغير إذن المحكمة - أيجار منقولات القاصر أو
 المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات.

٧- لا يجوز الوصعى أو القيم ، بغير إذن المحكمة ، إيجار الأراضى الزراعية المملوكة للقاصر أو المحجور عليه لمدة تزيد على ثلاث سنوات ، أو لمدة تمتد اكثر من سنة بعد بلوغ القاصر سن الرشد أو قك الحجر عن المحجور عليه.
٣- لا يجوز المومعى أو القيم ، بغير إذن المحكمة إيجار المبانى المملوكة للقاصر أو

المحجور عليه لمدة تزيد على سنة.

وإذا إذن القاصر الذي بلغ الثماني عشرة أو المحجور عليه في تسلم أمواله وإدارتها ، فإن الوصمي أو القيم لا يملك الإجبار، وإنما يملك الإذن القاصر أو المحجور عليه في إيجار الأراضي الزراعية والمنقولات لمدة تزيد على سنة ولا تجاوز ثلاث منوات .أما في المباني فلا يملك الإذن بل المحكمة هي التي تأذن ، لأن الوصمي أو القيم لا يملك الإيجار هنا لمدة تزيد على سنة فهو في ذلك كالقاصو المحجور عليه.

المطلب الثاني

الأهلية والولاية بالنسبة للمستأجر

۷٤ – تقسيم

نيين في هذا المطلب أهلية المستأجر ، ثم الولاية في الاستئجار ، وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

- بن و بن
 الفرع الأول: أهلية المستأجر
- الفرع الثاني: الولاية في الاستئجار.

الفرع الأول أهلية المستأجر

٧٥ – اختلف الراى فى الققه حول درجه أهلية المستأجر، فذهب رأى إلى أنه يشترط أيه الأهلية اللازمة لأعمال التصرف، وتلزم له أهلية الأهلية اللازمة لأعمال التصرف، وتلزم له أهلية التصرف لأن المستأجر حينما يدفع الأجره يتصرف بعوض فيما يدفع، ولا يهم بعد ذلك أن تكون الأجرة من غلة العين المؤجرة أومن دخل المستأجر أو من رأس ماله ، ويستشنى من هذا الحكم حالة ما إذا كان الاستنجار عملا يقوم به المستأجر أو التضمنة إدارة المال ، ففى هذه الحالة يكون الاستئجار عمل من أعمال الإدارة(١).

ويذهب رأى ثـان إلـى أن الاستئجار من أعمـال الإدارة ومـن ثـم تكفــى أهليــة الإدارة، ذلك أن المستأجر ينتقع بالشئ المؤجر فى مقابل أجرة يدفعها مـن ريــع هـذا الشئ أومن دخله . ودفع الأجرء لا يمس برأسماله(٢) .

ويذهب رأى آخر إلى أن الاستئجار قد يكون عسلا من أعسال الإدارة ، وقد يكون عملا من أعمال التصرف فاذا كان قصد المستأجر من الاستئجار ادارة شـوونه كان الاستئجار عملا من أعمال الإدارة ، كمن يستأجر داراً ليسكنها ، ومـن يستأجر

⁽۱) حمدی عبد الرحمن – ص ۷۱.

عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٥١.

عيد النامبر العظار – من ٧٩.

لبيب ثنب -- تقرة ٧٩.

منصبور مصطفى منصبور - فقرة ١٥٨.

⁽۲) سليمان مرقس - من ۱۸۸.

محمد کامل مرسی – ص٤٠.

مكانا ليباشر فيه مهنئه من محاماه وطب أو غير ذلك ، أو إذا كان الإيجار عملا تابعا اقتضته ضرورات الإدارة ، كمن يستأجر وابورا المرى أو آلة رافعة أو محرات أو نحو ذلك من آلات الزراعة أما إذا كان الاستتجار عملا مستقلا لا تابعا لعمل آخر وقد قصد به استغلال المال بقصد المضاربة ، فإن الاستتجار يكون من أعمال التصرف ، كمن يستغل مالله في استتجار أرض زراعية ، ومن يستأجر دارا يفرشها ليزجرها من الباطن(١).

ومن جانبنا نميل إلى هذا الراى الأخير ، فاذا كمان الاستتجار عملا من أعمال التصرف وجب أن تتوافر فى المستأجر أهلية التصرف ،أما إذا كان عملا من أعمال الإدارة فيكنى توافر أهلية الإدارة فى المستأجر.

البالغ الرشيد

٧٦-كل شخص بلغ سن الرشد يستطيع الاستئجار ، سواه كمان الاستئجار عملا من أعمال التصرف معا ، أعمال التصرف معا ، أعمال الإدارة ، فهدو يملك الإدارة والتصرف معا ، فيستطيع استئجار العقار والمنقول الأى مدة تزيد على ثلاث سنوات ولو جاوزت تسع سنوات.

عديم التمبيز

٧٧- عديم التعييز سواء كان صغيرا غير معيز أو مجنونا أو معتوها لا يجوز لـه الاستئجار، سواء كان الاستئجار عملا من أعمال الإدارة أو عملا من أعمال التعارف.

⁽۱) فسنهوری – س۱۵۲ ، ۱۵۳.

خمیس خضر – من ۱۱۲.

وإذا صدر الاستثجار من المجنون أو المعنوه قبل تسجيل قرار الحجركان صحيحا إلا إذا كانت حالة الجنون أو العنه شائعة وقت التعاقد أو كان المؤجر على سنة منها.

الصبى المميز

٧٨- يملك الصبي المميز الاستثجار في الأحوال الآتية:

١- إذا بلغ السلاسة عشرة وكان يكسب من عمله ، فإنه يستطيع أن يستأجر بهذا الكسب دون أن يتقيد بمدة معينة ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التمرف.

۲- إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم أمواله لإدارتها ، ففى هذه الحالة يستطيع أن يباشر أعمال الأدارة ، فيجوز له أن يستأجر فى الحدود التى يكون فيها الاستئجار من أعمال الإدارة دون أن يتقيد بمدة معينة ، فيستطيع أن يستأجر مسكنا له ، أو وابوار الرى أرضه.

ولكنه لا يستطيع أن يستأجر أرضا زراعية لاستغلالها ، لأن الاستتجار في هذه الحالة يكون من أعمال التصرف لا من أعمال الإدارة ، وهو لا يملك التصرف.

٣-إذا بلغ الثامنة عشرة وأذن له فى التجارة ، ففى هذه الحالة يكون له أن يباشر جميع الأعمال التجارية التى تدخل فى الإذن ، فإذا دخل فى هذه الأعمال الأستنجار كان له أن يستأجر ، سواء كان الاستنجار من أعمال الإدارة أو من أعمال التمرف ، وله أن يستأجر لأية مدة ولو جاوزت ثلاث سنوات.

نو الغفلة والسفية

٩٧- إذا حجر على ذى النظة والمفيه وسجل قرار الحجر، وأذن له في تسلم أمواله وادارتها ، كان له أن يستأجر في الحدود الذي يستأجر فيها الصبي المعيز المأذون له . في تسلم أمواله وادارتها ، فيستطيع أن يستأجر مادام الاستثجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، والأية مدة كانت .

اما الاستنجار الصلار من ذى الغظة أو السنيه قبل تسجيل قرار الحجر فهـو فـى الأصل صحيح ، ما لم يكن الاستنجار نتيجة تواطـو أو استغلال فيكون العقد تمابلا للإيطال لمصلحة ذى الغظة أو السنيه(١).

⁽۱) السنهوري – من ۱۵۷.

الفر_ك الثاني **الولاية في الاستئجار**

٨٠-إذا كان الولى هو الأب ، كان لـه الإدارة والتصرف معا في أموال القاصر، ومن ثم يجوز له استئجار المال القاصر لأبة مدة ولو زادت على ثلاث سنوات ، سواء كان الاستئجار من أعمال الإدارة أومن أعمال التصرف.

أما إذا كان الولى هو الجد ، فلا يجوز له التصدرف فى منال القاصر بغير إذن المحكمة ، ومن ثم لا يجوز له الاستئجار إذا كان من أعمال التصرف ، ويجوز لـه الاستئجار إذا كان من أعمال الإدارة(١).

وإذا أذن للقاصر الذى يلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله وإدارتها ، كان له حق الإدارة ، فيجوز له أن يستأجر لنفسه الأية مدة كانت ، مادام الإستثجار من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، فإذا كان الإستئجار من أعمال التصرف لم يملكه القاصر ، ويملكه الولى إذا كان هو الأب ، فيستطيع الولى أن يستأجر مالا القاصر لأية مدة كانت إذا كان الفرض هو استغلال مال القاصر، إذ يكون الإستئجار عندنذ من أعمال التصرف.

الوصى والقيم

٨١ يملك الوصى أو القيم أن يستأجر المال القاصر أو للمحجور عليه لأية مدة
 كانت متى كان الإستثجار من أعمال الإدارة ، فإذا كان الإستثجار من أعمال

⁽۱) لبيب شنب – ص ۱۰۳.

متصور مصطفی متصور – من ۱۳۸۹،

التصرف لم يملكه الوصى أو القيم ، ولو لمدة لا تزيد على سنة إلا بلَّان المحكمة. وإذا إذن القاصر الذي بلغ الثامنة عشرة أو للمحجور عليه في تسلم أمواله وإدارتها، فإن الوصدي أو القيم لا يملك الاستثجار القاصر أو المحجور عليه وأسو كمان

فإن الوصمى أو القيم لا يملك الاستئجار القــاصر أو المحجـور عليــه ولــو كــا الإستئجار من أعمال الإدارة ، لأن الإدارة تتقلل إلى القاصر أو المحجور عليه.

الغصل الثالث

إثبات الإيجار ونفاذه في عق الغير وتفسيره

۸۷ تقسیم

بعد أن بينا أركان عقد الإيجار ، وشروط صحته ، نبين هذا طرق إثبات الإيجار، ونفاذه في حق الغير ، ثم تفسيره ، وعليه نقسم هذا الفصل إلى مباحث ثلاثة:

- المبحث الأول : إثبات الإيجار.
- المبحث الثانى : نفاذ الإيجار فى حق الغير.
 - المبحث الثالث: تفسير الإيجار.

المبدث الأول إثبات الإيجار

۸۱ - تمهید وتقسیم

تشدد التقتين المدنى القدم فى إثبات عقد الإيجار - شأنه فى ذلك شأن التقنين المدنى الفرنسى - واشترط فيه شروطا خرج بها على القواعد العامة ، وقد عدل التقنين المدنى الجديد عن هذا النهج وأثر أن يترك إثبات الإيجار القواعد العامة ، أى ولما كان الكثير من عقود الإيجار التى أبرمت فى ظل التقنين المدنى القديم ، أى التي أبرمت قبل ١٠ لكتوبر ١٩٤٩ لا تزال قائمة إلى اليوم ، فان هذه العقود تثير نزاعا حول معرفة أى التقنين يجب تطبيقه فى إثباتها إذا ما عرضت المنازعة فيها على المحاكم.

وقد تكفلت المادة ٩ من التقنين المدنى الجديد بحل هذا التدازع إذ نصت على أن تسرى في شأن الأدلة التي تعد مقدما النصوص المعمول بها في الوقت الذي أعد فيه الدليل ، أو في الوقت الذي كان ينبغى فيه إعداده" ومودى نص هذه المادة أن أحكام التقنين المدنى القديم المتعلقة بإثبات عقود الإيجار هي الأحكام ولجبة التطبيق على عقود الإيجار المبرمة قبل ١٥ اكتوبر ١٤٤٩ . وبالتالى فإن دراسة هذه الأحكام لها أهميتها العملية . ونبين في هذا المبحث طرق إثبات الإيجار في التقنين المدنى الجديد . وعليه نقسم هذا المبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول : طرق إثبات الإيجار في التقنين المدنى القديم .
- ♦ المطلب الثاني : طرق إثبات الإيجار في التقنين المدنى الجديد.

المطلب الأول

طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم

۸۶- تمهید وتقسیم

نصت المادة ٢٤٦/٣٦٣ من التقتين المدنى القديم على أن "عقد الإيجار الحاصل بغير كتابة لا يجوز إثباته الإ بإقرار المدعى عليه به أو بامتناعه عن اليمين ، إذا لم يبدأ في تنفيذ المقد المذكور. وأما إذا لبتدىء في التنفيذ ولم يوجد سند مخالصة بالأجرة فتقدر الأجرة بمعرفة الهل الخبرة وتعين المدة بحسب عرف البلد".

يبين من نص هذه المادة أنها كانت تقرق بين حالتين ، الأولى حالة عدم بدء تنفيذ عقد الإيجار ، والحالة الثانية ، حالة بدء تنفيذ عقد الإيجار . ونبين فى هذا المطلب إثبات الإيجار فى كل من هاتين الحالتين . وعليه نقسم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول : عقد الإيجار لم يبدأ تتفيذه.

♦ الفرع الثاني: عقد الإيجار بدأ تتغيذه.

الفرع الأول عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه

٨٥- إذا أبرم الإيجار ، ولم يبدأ تنفيذه من أى من الطرفين~ وهذه حالة نادرة الحدوث الآن - وطالب أحد الطرفين الآخر بتنفيذ ما ترتب في ذمته من الترامات بموجب هذا العقد ، ففي هذه الحالة يسرى حكم الفقرة الأولى من المادة ٤٤٦/٣٦٣ فلا يجوج وز إثبات هذا العقد إلا بالكتابة أو الإقرار أو اليمين ، ولا تقبل البينة ولا القرائن ولو كانت الأجرة عن مجموع مدة الإيجار نقل عن عشرة جنيهات .

وقد برر الفقه هذا التشدد برغبة المشرع في نقص عدد المنازعات التي يمكن أن تقوم بشأن هذا العقد إلى الحد الأدنى ، وأجمعوا على أن حكمه لا يسرى فسى المواد التجارية(١).

الكتابة

٨٦- لم يشترط التثنين المدنى القديم شكل خاص فى الكتابة ، فيجوز أن يكون(١) العقد مطبوعا ، أو مكتوبا بيد أحد العاقدين ، أوبيد أجنبى على أن يكون موقعا من الطرفين ، ويمكن أن يكون بالمراسلات والبرقيات المتبادلة بين الطرفين.

وإذا ثبت عقد الإيجار بالكتابة ، فلا يجوز إثبات ما يخالفها أو يجاوزها بالبينة أو بالقرائن . ولكن إذا ضاع السند المكتوب والمثبت للعقد بقوة قاهرة وثبت ذلك بالبينــة

⁽۱) قستهوری - من ۲۳۱ - هلش(۲).

 ⁽۲) المنهوري - من ۲۳۱ - غامس(۲).

سليمان مرقس – س٢٢٧.

أو القرائن ، جاز إثبات عقد الإيجار نفسة بالبينية ولمو زانت الأجرة على عشرة جنيهات .

الإقرار

^^- إذا لم يوجد عقد مكتوب لإثبات الإيجار الذى لم يبدأ فى تنفيذه ، جاز إثبات الإيجار بالإقرار ، والإقرار نوعان ، قضائى وغير قضائى ، وفيما يتعلق بالإقرار الإيجار بالإقرار ، والإقرار نوعان ، قضائى وغير قضائى ، وفيما يتعلق بالإقرار القضائى يجوز لمدعى الإيجار أن . أما فيما يتعلق بالإقرار غير القضائى فعلى الرغم أن الأوصل فيه أنه لا يعول عليه إلا إذا ثبت بالكتابة (١) . إلا أن المحاكم اكتفت فى ذلك بمجرد خطاب مرسل من المستأجر الى المؤجر يستمهله فى دفع الأجرة أو يطالبه بإجراء الترميمات ، أو إيصال معطى من المالك للمستأجر باستلام مبلغ على سبيل الأجرة أومن حساب الأجرة المستحقة عن عين معينة ، أو شرط وارد فى عقد البيع بوجب على المشترى احترام الإجارة.

اليمين

۸۸- إذا لم يوجد عقد مكتوب ، ولا إقرار ، جاز إثبات الإيجار باليمين ، وهي توجه من المدعى إلى المدعى عليه ، فإما أن ينكل المدعى عليه عن حلف اليمين ، فيثبت الإيجار بنكول المدعى فيثبت الإيجار بنكول المدعى فيحلف فيثبت الإيجار باليمين ، وإما أن توجه اليمين من المدعى عليه الذى ينكر الإيجار إلى

⁽۱) بودری وفال - فارة ۲۱٤.

السنهوري - من ۲۳۰.

سليمان مركس -- مس٧٣١.

⁽۲) بلاتيول ورييير – فقرة ۱٤٩٠.

المدعى ، فيحلف المدعى فيثبت الإيجار باليمين ، واليمين هنــا هـى اليميـن الحاسمة وليست المتممة(١) .

^(۱) السنهوري - من۲۳۲.

الفرع الثاني

عقد الإيجار بدأ تنغينه

٨٩ تقسيم

قد يثور نزاع فى بدء تتفيذ عقد الإيجار ، وقد لا يكون هناك نزاع فى شأن ذلك، ونبين فى هذا الفرع كيفية لتبلت الإيجار المتنازع فى بدء تتفيذه ، ولِتْبات الإيجار غير المتنازع فى تنفيذه وعليه نقسم هذا الفرع للى غصنين:

- الغصن الأول: بدء التنفيذ منتازع فيه.
- الغصن الثانى: بدء التنفيذ غيرمتدارع فيه.

الغص الأول بدء **التناثيذ متنازع فيه**

٩٠ إذا ادعى أحد المتعاقدين أن الإيجار بدأ تنفيذه فعلا ، فنازعه المتعاقد الآخر في الذي المتعاقد الآخر في ذلك ، فيإن كانت الأعمال المكونة لبدء التنفيذ أعمالا قاتونية ، وجب إثباتها بالكتابة ، فإذا لم توجد كتابة جاز إثباتها بالإقرار أو اليمين ، لأنه أو أجيز إثبات بدء التنفيذ بالقرائن والبينة ، لأمكن عن طريق ذلك إثبات الإجارة ذاتها بالبينة خلافا لقصد الشارع.

اما إذا كانت الأعمال المكونة للبدء في التنفيذ أعمالا مادية ، فإنه يجوز إثباتها بالبينة . غير أن ثبوت هذه الأعمال في ذاتها ليس دليلا على اتصالها بعقد الإيجار وتعتبر هي بدءا في تنفيذه ، فيجب إقامة الدليل على أن هذه الأعمال تعتبر بدءا في تنفيذ عقد الإيجار، ويكون إثبات ذلك بالكتابة أو الإقرار أو اليمين(١) . فيجوز أن يثبت بالبينة تسليم المالك مفاتيح منزله الذي كان معروضا لملايجار إلى شخص يدعى استنجاره ، ولكن ثبوت ذلك لا يعنى تنفيذ عقد الإيجار فحسب ، إذ يحتمل أن يكون تسليم المفتاح لذلك الشخص لتمكينه من معاينة المنزل ، أو لإجراء بعض إصلاحات فيه لحساب المالك ، فلا يكفى إذن تسليم المفتاح لاعتباره بدءا في تنفيذ عقد الإيجار، ولا تقبل ولكن يجب إقامة الدليل على أن حصوله كان يقصد به تنفيذ عقد الإيجار، ولا تقبل طريق البينة أو القرائن في ذلك ، لأن قبولها يودى إلى إمكان إثبات عقد الإيجار ، ولا تقبل طريق البينة والقرائن وإلى الهروب من حكم النص الذي يوجب الإثبات بالكتابة.

⁽۱) السنهوري - مس ۲۳۹.

سليمان مرقس - من ٢٣٥.

أعمال البدء في التنفيذ الواجب إثباتها

٩١- بدء التنفيذ يكون بكل عمل مادى أو قانونى يصدر من المؤجر أو المستأجر استمالا لحقوقه أو تنفيذا الانتزاماته الناشئة عن العقد . ويعد من قبيل الأعمال المادية التي تعتبر بدءا في تنفيذ الإيجار انتقال المستأجر إلى المنزل المؤجر وإقامته فيه، أو إرساله عمالا انتظيف المسكن وتهيئته للسكن ، أو وضع الاقتة على باب المنزل تحمل اسم المستأجر . ويعد من قبل الأعمال القانونية دفع المستأجر قسطاً معجلا من الأجرة ، أو تحويله الإيجار إلى آخر ، أو تأجيره العين من باطنه ، أو يتنازل عن الإيجار لغيره.

الغصن الثاني

بدء التنفيذ غير متنازع فيه

٩٢- إذا كان بدء تنفيذ الإيجار غير متذارع فيه ، فهذا يعنى أن عقد الإيجار ذاته ثابت ، أما المغازعة فقد تكون في مقدار الأجرة التي تم الاتفاق عليها أو في مدة الإيجار.

إثبات الأجرة

٩٣- بِثْبَات الأَجْرة المنتفق عليها يكون وفقا لنص الفقرة الثّانية من المادة ٣٦٣/٤٤٤ من التقنين المدنى القديم عن طريق المخالصة ، وهي دليل كتابي ، وتكون عادة في يد المستأجر ، وهو الذي يثبّت بها الأجرة قبل المؤجر.

ويقوم مقام المخالصة أى دليل كتابى آخــر، وإذا فقد الدليل الكتــابى بقـوة تــاهرة جاز الإثبات بالبينة أو بالقرائن .

وإذا لم توجد مخالصة أو أى دليل كتابي آخر ، فلا يجوز إثبات الأجرة بالبينة والقواتن واتما يكون وققا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين المدنى بمعرفة اهل الخبرة ، ويجوز قبل ذلك الإثبات ، بإقرار المدعى عليه أو بالمهين(١).

⁽۱) قستهوری حص ۲٤۱.

إثبات المدة

٩٤- إثبات المدة المنفق عليها للإيجار يكون وفقا لنص الفقرة الثانية من المادة ٤٤٦/٣٦٣ من التقنين المدنى حسب عرف البلد ، وإذا لم يكن العرف ثابتا جاز إثباته بجميع طرق الإثبات.

ويجوز إثبات المدة بدليل كتابي أو بمبدأ ثبوت بالكتابة معززا بالبينة أو بـالقرائن، ويجوز كذلك إثباتها بالإقرار أو باليمين وذلك قبل الرجوع إلى العرف.

المطلب الثانث

طرق إثبات الإيجار في التقنين المدنى الجديد

٩٠ لم يرد بالتقين المدنى الجديد أى نص خاص بإثبات عقد الإيجار ، وبالتالى أصبح عقد الإيجار خاضعا في إثباته القواعد العامة ، شأنه في ذلك شأن سائر العقود.

إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرانن

97- تطبيقا للقواعد العامة فان عقود الإيجار المهرمة منذ 10 الكتوبر 1929 حتى أول ديسمبر 1970 يجوز إثباتها بجميع طرق الإثبات بما في ذلك البينة والقرائن، مواء بدأ تنفيذ الإيجار أو لم يبدا، وسواء كان البدء في التنفيذ متدازعا فيه أو غير متنازع فيه، إذا كانت قيمة العقد لا تزيد على عشرة جنيهات، والعبرة في تقدير قيمة عقد الإيجار بالتزام المستأجر بدفع الأجرة لا بقيمة العين المؤجرة، كذلك يجوز إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرائن مهما كانت قيمته إذا كمان عقد الإبجار.

ويكون عقد الإيجار تجاريا إذا كان ثابعا لعمل تجارى أو أبرمه تاجر لحاجات تجارية ، أو كان مسبوقا بشراء أو استتجار وكان الغرض من الشراء أو الإستتجار هو تأجير الشئ المشترى أو المستاجر(١).

ويكون عقد الإيجار مختلطا إذا أبرم بين شخص غير تاجر وآخر تاجر من أجل ممارسة تجارئه ، جاز لغير التاجر إثبات الإيجار بكافة طرق الإثبات ، أما التاجر

⁽۱) لبيب شنب -ص ۲۰.

فيتقيد في الإثبات بقواعد القاتون المدنى (أ). أما عقود الإيجار المهرمة منذ أول ديسمبر ١٩٦٨ حتى ٣٠ سبتمبر ١٩٩٢ فتنطبق عليها القواعد السابقة بشرط ألا تزيد قيمة العقد على عشرين جنيها عملا بالمادة ١٠/١ من قانون الإثبات رقم ٢٠ امن ما ١٩٩٨ بشرط ألا تزيد لمية العقد على مائة جنيه.

عدم جواز إثبات عقد الإيجار بالبينة والقرائن فيما يجاوز نصاب البينة

90- إذا كان مجموع الأجرة يزيد على عشرة جنيهات فى عقود الإيجار المبرمة منذ ١٥ الكتوبر ١٩٤٩ حتى أول ديسمبر ١٩٦٨ ، ويجاوز عشرين جنيها فى عقود الإيجار المبرمة منذ أول ديسمبر ١٩٦٨ حتى ٣٠ سبتمبر ١٩٩٧ ، ويجاوز مائة جنيها فى العقود المبرمة منذ أول اكتوبر ١٩٩٧ ، فإنه لا يجوز إثبات عقد الإيجار الإبالكتابة أو ما يقوم مقامها أو بالإقرار أو اليمين ، ولا يجوز الإثبات بالبينة أو بالقرائن .

الكتابة في إيجار الأراضي الزراعية وإيجار الأماكن

٩٨- تنص القترة الأولى من المادة ٣٦ من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لمسنة ٥٢ يشأن الإصلاع الزراعي على أنه "بجب أن يكون عقد الإيجار، نقدا أو مزارعة، ثابتا بالكتابة أبا كانت قيمته وكذلك كل اتفاق على استغلال أو اضى زراعية ولو كان لزرعة ولحدة".

 ⁽۱) السنهوری – ص ۲٤٥ – هامش (۲).
 سليمان مراقب – ص ۲۳۲ – هامش(۲۲).

ببين من هذا النص أن المشرع تشدد كثيرا فى إثبات عقد أيجار الأراضى الزراعية حماية للمستأجرين من تعسف المؤجرين فاشترط إثبات هذا العقد بالكتابة ، وكان يضع جزاء على مخالفة ذلك هو عدم سماع الدعوى الفاشئة عنه سواء كمان عقد أيجار مزراعة أو نقدا ، ولكن هذا الجزاء ألغى بموجب القانون رقم ٩٦ لسنة . ١٩٩٢ .

وتتص المادة ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ٧٧ فى فقرتيها الأولى والثالثة على أنه "اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون تبرم عقود الإيجار كتابة ويجب إثبات تاريخها بمأمورية الشهر للعقارى الكمائن بدائرتها العين المؤجره.... ويجموز للمستأجر إثبات واقعة التأجير وجميع شروط العقد بكافة طرق الإثبات".

بيين من هذا النص أن المشرع حماية منه للمسئلجر، أوجب على المؤجر افــراغ التعاقد على عقد الإيجار فى عقد مكتوب ، وجعل ذلك مسألة تتعلق بالنظام العــام ، وأجاز للمسئلجر فى حالة مخالفة المؤجر لهـذا الالــنزام إثبــات حقيقة التعــاقد بكافــة طرق الإثبات القانونية.

الهبحث الثانان

نغاذ الإيجار في حق الغير

٩٩- تقسيم

عقد الإيجار شائه شأن ساتر العقود لا ينفذ في حق الغير إلا إذا كان ثابت التاريخ ، وإذا وقع الإيجار على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه لا التاريخ ، وإذا وقع الإيجار على عقار وكانت مدته كيفية نفاذ الإيجار في حق الغير إذا كان ثابت التاريخ ، وكيفية نفاذ إيجار العقار الذي تزيد مدته على تسع سنوات في حق الغير ، وعليه نقسم هذا العبحث إلى مطلبين:

- المطلب الأول : نفاذ الإيجار ثابت التاريخ في حق الغير.
- المطلب الثانى: نفاذ إيجار العقار المسجل في حق الغير.

المطلب الأول نـفاذ الإيجار ثابت التاريخ في حقّ الغير

1.0 - عد الإيجار إذا لنعقد صحيحا ، ترتب عليه أثره فيما بين المتعاقدين ، ويغلب عملا أن يدون الإيجار في ورقة عرفية ، والورقة العرفية تكون حجة على من وقعها (العادة ؟ 1 من قانون الإثبات) ، فالإيجار يكون حجة بتاريخه العرفى على طرفى العقد ولو لم يكن ثابت تاريخ ، فيحتج بالتاريخ العرفى للإيجار على المؤجر والمستأجر على السواء ، فإذا أخر الطرفان التاريخ أو قدماه ، كان التاريخ للوخر أو المقدم حجة عليهما ، حتى يثبت صاحب المصلحة منهما أن التاريخ غير صحيح.

والتاريخ العرفى للإيجار حجة على الخلف العام أيضا ، سواء كان وارثا أو موصيا له بحصة فى التركة ، ويحتج بالتاريخ العرفى للإيجار على الدائن العادى موصيا له بحصة فى التركة ، ويحتج بالتاريخ العرفى للإيجار على الدائن المرتهن رهنا رسميا أو من له حق اختصاص أو حق امتياز ، فيكون التاريخ العرفى للإيجار حجة عليه ، إلا إذا قام بإجراءات نزع الملكية وسجل التنبيه ، فمن وقت تسجيل التنبيه تلحق الشمار بالعقار ، فيتعلق حق الدائن بمنفعة العين ويصبح من الغير ، ولا يكون الإيجار نافذا فى حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ (١).

⁽۱) السنهوري حس ۲۵۲.

الغير الذى يشترط لنفاذ الإيجار في حقه ثبوت التاريخ

1 • 1 - كل من تعلق لـ ه حق خاص بمنفعة العين محل الإيجار ، يعد من الغير بالنسبة لمقد الإيجار أو لا يعتد بالتاريخ العرفي للإيجار لتفاذ الإيجار في حقه ، بل يجب أن يكون الإيجار ثابت التاريخ وسابقا على ثبوت حق الغير على العين للمؤجرة . ويدخل في ذلك الخلف الخاص الذي انتقل اليه حق عيني أصلى في العين المؤجرة ، والدائن المرتهن رهن حيازة فهو خلف خاص انتقل اليه حق عيني تبعى، والدائن المدادي أو الدائن المرتهن رهنا رسميا أومن لـ ه حق اختصاص أو حق المتواز، إذا كان أي منهم قد سجل تبيه نزع الملكية.

يشترط حسن النية في الغير

10.1 - يشترط في عدم نفاذ الإيجار قبل ثبرت تاريخه في حق الغير أن يكون هذا الغير حسن النية ، فإن كان سيء النية لم يكن له أن يتمسك بوجوب ثبرت التاريخ ، وينفذ الإيجار في حقه ولو لم يكن ثابت التاريخ ، ومعنى سوء النية أن يكون الغير عالما بوجود عقد الإيجار وقت تنقيه الحق ، فإذا كان من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة عالما بالإيجار وقت انتقال الملكية إليه ، كان ذلك كافياً ليمتنع عليه التمسك بعدم ثبرت تاريخ الإيجار ، وينفذ الإيجار في حقه بالرغم من عدم ثبوت تاريخه. أما لو علم بعقد الإيجار بعد الشراء فان هذا العلم لاينفي حسن نيته ، ولا ينفذ الإيجار في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل الشراء.

ويشترط في العلم الذي يمنع من التمسك بوجوب ثبوت التاريخ أن يكون علما يُقينيا كافيا ، أي علما بجميع أركان الإيجار ، وخاصة الأجرة والمدة ، وإذا لم يبلخ

⁽۱) السنهوري - س ۲۵۳.

سليمان مرقس - ص٢٤٣.

العلم هذا الحد فإنه لا يمنع الغير من التمسك بعدم ثبوت تاريخ الإيجار وعدم نفاذه في حقه(١) ·

ويفترض في الغير حسن النيه ، أي عدم علمه بوجود الإيجار وقـت تلقيـه الحـق إلى أن يثبت عكس ذلك .

⁽۱) السنهوري -- من ۲۰۷ - ماش (۲). سليمان مرقس -- من ۲۰۱. حيد الفتاح عبد الباقي -- فترة ۲۹. حيد المنعم الصدة -- من ۲۰۱. منصور مصطني منصور -- من ۲۹۳.

المطلب التانة نخاذ إيجار العقار المسجل في حق الغير

10- تنص المادة 11 من قانون تنظيم الشهر العقارى على أنه "يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على منفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات ، والمخالصات والحوالات بأكثر من أجرة ثالث سنوات مقدما ، وكذلك الأحكام النهائية المثبئة أشئ من ذلك . ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيما زلا على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الإيجارات والسندات ، وفيما زاد على أجرة ثلاث سنوات بالنسبة إلى المخالصات والحوالة.

بيين من هذا النص أن المشرع رأى أن لهجار العقار يعتبر إذا جاوزت منته تسع منوات في حكم التصرفات التي تحد من منفعة العقار أو تتشيئ تكاليف عينية عليه ، فأرجب تسجيله حتى يكون نافذا في حق الفير، ولم يكتف بأن يكون ثابت التاريخ.

والمقصود بالغير هنا هو الغير بمعناه في شانون الشهر العقارى . فالغير الذي يجوز له الاحتجاج بعدم تسجيل الإيجار الذي تجاوز معته تسع سنوات هو كل شخص كسب حقا على العقار المؤجر من الحقوق ولجبة الشهر ، وقام بشهره تبل تسجيل عقد الإيجار ، سواء كان حقا عينيا أصليا كالمشترى ومتلقى حق الانتقاع ، أم كان حقا عينيا تبعيا كالدائن المرتهن رهنا رسميا أو رهنا حيازيا وصاحب حق الامتياز أو حق الاختصاص ، أم كان حقا شخصيا أوجب القانون شهره كالمستأجر الذي كجاوز مدة إجارته تسع منوات وقت تسجيل الإيجار الجديد(١) .

⁽۱) المتهوري – ص ۲۲۰.

سليمان مرقس -ص ٢٥٣.

فاذا سجل المستأجر عقد الإيجار الذى تزيد مدته على تسع منوات ، أصبح هذا الإيجار الفاذا في حق الغير ، بشرط أن يكون تسجيل الإيجار سابقا على شهر حق الغير ، وإلا فلا ينفذ الإيجار في حق الغير إلا لمدة تسع سنوات ولو كان تاريخ الإيجار غير ثابت ، وذلك على عكس الغير في معنى ثبوت التاريخ ، فإن الإيجار لا ينفذ في معنى ثبوت التاريخ ، فإن الإيجار لا ينفذ في حقه إلا لمدة تسع سنوات ، كذلك لو المستأجر لعقد الإيجار ، فإن الإيجار لا ينفذ في حقه إلا لمدة تسع سنوات ، كذلك لو سنوات ولو كان تاريخ الإيجار فانه لا ينفذ في حق الدائن المرتهن إلا لمدة تسع سنوات ، تسجيل سنوات ولو كان تاريخ الإيجار غير ثابت ، أما إذا كان الدائن المرتهن قد سجل تنبيه نزع الملكية فان الإيجار لا ينفذ في حقه إلا إذا كان ثابت التاريخ قبل تسجيل التنبيه.

ولا يشترط فى الغير هنا أن يكون حسن النية ، أى عدم علمه بوجود عقد الإيجار وقت تسجيل حقه(١).

أما إذا كان الغير عالما بعقد الإيجار ومتواطئا مع المؤجر ، فالمسالة محل خلاف ، فذهب رأى إلى ان التواطؤ وحده هو الذى يفسد تسجيل سند الغير ، وبالتالى يحول دون لحتجاجه على المستأجر بعدم تسجيل عقد الإيجار (٢) .

أما الرأى الراجع فيذهب إلى أن التواطؤ لا يفسد تسجيل سند الغير ، فقانون الشهر العقارى كما أنه لم يعول على مجرد علم الغير بسبق صدور التصرف غير

د (۱) السنوري - من ۲۹۱.

مالیمان مرقس – من ۲۰۶.

متمنور ممنطقی متمنور - من ۱۲۵.

عكس ذلك عبد الفتاح عبد الباقى - فقرة ٨٥ إذ يرى له يشترط حسن نية الغير حتى لا يفسد تسجيله.

 ⁽۲) السنهوری - ص ۲۹۲ - هامش (۱).
 ابیب شنب -ص ۱۷۲.

المسجل ، لم يعول كذلك على تدليس الغير الذى سجل عقده أو عدم تدليسه ، الأنه أراد أن يكون الشهر التصرفات حرمة وقوة حتى يمكن فى وقت قريب إدخال نظام السجل العقارى(١).

جزاء عدم تسجيل الإيجار

١٠٤ إذا لم يسجل عقد الإيجار الذي تزيد مدته على تسع سنوات ، أو سجل بعد تسجيل سند الغير ، فإنه لا ينفذ في حق الغير إلا لمدة تسع سنوات فقط.

لكن من أى وقت تبدأ مدة التسع سنوات ، هل تبدأ من وقت ابرام عقد الإيجار؟ أم من وقت بدء مدة الإيجار؟ أم من وقت ثبوت التــاريخ؟ أم من وقت كسب الغير لحقه؟

اختلفت ا راء في هذا الشأن كثيرا ، ونكتفي بعرض أهم رأيين في هذه المسألة.

والرأى الأول يرى أن مدة التسم سنوات التي يكون الإيجار نافذا فيها تبدأ من وقت بدء المدة ، فإذا عقد الإيجار لمدة تزيد على تسم سنوات ثم بيمت العين المؤجرة بعد تسم سنوات من بدء انتفاع المستأجر بها ، فإن الإيجار في مدته الباقية لا ينفذ في حق المستأجر لأنه بسبب عدم تسجيل الإيجار قد استنفد صلاحيته للاحتجاج به على الغير . أما لو بيعت العين بعد خمس سنوات فقط من بده انتفاع

⁽۱) سليمان مرقس - مس ۲۰۲.

عبد المنعم الصدة – من ١١٢.

منصور مصطفی منصور - ص ۱۲۵، ص ۳۹۳.

نقض ١٩٦٦/٢/١٥ - مجموعة لحكام النقض - السنه ١٧ رقم ٣٩ من ٢٩٥.

المستاجر استمر الإيجار - رغم عدم تسجيله - ناقذا قبل المشترى لمدة أربع سنوات أخرى من وقت تسجيل البيم(١) .

أما الرأى الثانى فيرى أن مدة التسع سنوات تحسب ابتداء من تاريخ كسب الغير حقه ، لأنه لا يعتبر غيرا يجوز له التمسك بعدم تسجيل الإيجار الا من ذلك التاريخ، ولأن حساب مدة التسع سنوات من وقت تلقيه حقه يضمن له عدم التقيد بإجارات اكثر من تسع سنوات ، في حين أن الرأى الأول يسمح بتقييد ذلك الغير بإجارات متلاحقة يبلغ مجموعها مددا طويلة لا تسرى كل منها أكثر من تسع سنوات(١).

ومن جانبنا نرى أن مدة التسع سنوات التى ينفذ فيها الإيجار غير المسجل فى حق الغير تبدأ من تاريخ عقد الإيجار ، ولا يجوز تأخير بدلية هذه المدة الى وقت بدء الإيجار أو وقت تقى الغير حقه على العين المؤجرة ، ذلك أن المشرع أوجب تسجيل الإيجار الذى تجاوز مدتة تسع سنوات من وقت صدور الإيجار لا من وقت بدء الانتفاع.

⁽١) من أنصار هذا الرأى في فرنسا بالتيول وربيير - الموجز - جـ٢ نفرة ٢٣٠١.

وفي مصر المتهوري - من ٢٦٣.

عبد المنس الصدة – ص ١١٦.

محمد على أمام – من ١٧٤.

⁽۲) عبد اتفتاح عبد الباقي – ص۲۲

ايرب شنب ~ س ۱۷۸

محمد كلمل مرسى - فقرة ٧٨ .

منصور مصطفی منصور - ص ۳۹۷ .

المبحث الثالث تُفسير الإيجار

تطبيق القواعد العامة

100 - التفسير هو استخلاص المعنى المقصود من عبارة العقد ، وعقد الإيجار كنيره من العقود تسرى عليه القواعد العامة فى التفسير ، وقد وضع التقنين المدنى ثلاث قواعد فى تفسير العقد ، فإذا كانت عبارة العقد واضحة كان من غير الجائز الاتحراف عن المعنى الظاهر ، أما إذا كانت عبارة العقد غير واضحة ، فبجب تبين الارادة المشتركة للمتعاقدين ، فإذا قام شك يحوط هذه الارادة ، فسر الشك لمصلحة المدين.

عبارة العقد واضحة

١٠٦ - تنص الفقرة الاولى من المادة ١٥٠ من القانون المدنى على انه "إذا كانت عبارة العقد واضحة فلا يجوز الاتحراف عنها من طريق تفسيرها للتعرف على إرادة المتعاقبين".

يتقيد القاضى بعبارة عقد الإيجار الواضحة ، ولا يجوز له الاتحراف عنها بدعوى تفسيرها ، فدور القاضى يقتصر فى هذه الحالة على الأخذ بالمعنى الظاهر لنصوص العقد الصريحة ، ولا يخضع فى ذلك لرقابة محكمة النقض . وقد قضت محكمة النقس بأن لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير نصوص عقد الإيجار بما تراه أوفى بمقصود المتعاقدين ولا سلطان لمحكمة النقض عليها متى كانت عبارة العقد تحتمل المعنى الذي حصلته(١).

والمقصود بالوضوح هنا هو وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ، فقد تكون العبارة في ذاتها واضحة ولكن الظروف تدل على أن المتعاقدين اساءا استعمال هذا التعبير الواضح فقصدا معنى وعبرا عنه بلفظ لا يستقيم له هذا المعنى بل هو واضح في معنى آخر، ففي هذه الحالة لا يأخذ القاضى المعنى الواضح للفظ، ويعدل عنه إلى المعنى الذي قصد إليه المتعاقدان.

وقد قضت محكمة النقض بأن قواعد القسير وفق المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى تقضى بعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة للتحرف على إرادة المدنى تقضى بعدم جواز الانحراف عن عبارة العقد الواضحة للتحرف على إرادة الماقدين إلا أن المقصود بالوضوح - على ما جرى به قضاء هذه المحكمة - وضوح الإرادة وليس وضوح اللفظ، فقد نقسم كل عبارة من عبارات العقد بالوضوح في ذاتها ولكنها نتعارض فيما بينها بحيث تعم المعنى المستخلص منها ، فلا يجوز المحكمة وهي تعالج تفسير المحررات أن تعتمد بما تعنيه عبارة معينية دون غيرها ، بل يجب عليها أن تأخذ بما تغيده العبارات بأكملها وفي مجموعها باعتبارها وحدة متصلة متماسكة . ولما كان البين من الحكم المطعون فيه أنه وقف في تعبيره من الباطن ولم يأخذ في الاعتبار بما ورد في البندين الأول والثاني من أن المستاجر الاصلى ضابط عامل بالبيش المصرى حددت رقم كتبيته ومكان تكتنه وأن الغرض من التأجير هو استعمال مكتب محام بغير تحديد ودون أن يسترشد وأن الغرض من التأجير هو استعمال مكتب محام بغير تحديد ودون أن يسترشد بالمعايير التي حددها القانون لو يستهدى بالطريقة التي اتبعها الطرفان في تنفيذ

⁽١) نقض ١٤//١١/١٤ -مجموعة لححكاعم النقض - السنه ١٨ رقم ٢٥١ - ص ١٦٥٩.

العقد، فإنه يكون قد مسخ نصوص العقد وخالف قواعد التفسير بما يتعين معه نقضــه الخطأ في تطبيق القانون(١) .

وقضت أيضا بان النص في المادة ١/١٥٠ من القانون المدنى على أنه "إذا كانت عبارة العقد وأضحة فلا يجوز الاتصراف عنها من طريق تفسيرها التعرف على الله المتعاقدين ... يدل على أن القاضى مازم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي ، فلا يجوز له تحت ستار التفسير الإنحراف عن مؤداها الواضح إلى معنسي آخر ، ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن بيين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك ، ولما كان ما تقضي به المادة المشار اليها يعد من القواعد التي وضعها المشرع على سبيل الإلزام وينطوى الخروج عنها على مخالفة القانون لما فيه من تحريف ومسخ وتشويه لعبارة العقد الواضحة ويخضع بهذه المثابة لرقابة محكمة النقض. لما كان ذلك وكان البين من البند الثَّاتي من عقد الإيجار أن مدتبه ثلاثة اشهر قابلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يبد المستأجر من الباطن فقط رغبته في فسخ العقد ، ونص في البند الثامن منه على أن يقر المؤجر بأن يتعهد بعدم بيع المحل للغير إلا بعد مرور خمس سنوات على تاريخ العقد وذلك في حالة عدم إخلال المستأجر بأي شرط من شروط العقد ، ففي هذه الحالة - وهي الإخلال بشروط العقد من المستأجر - يحق للمؤجر فسخ العقد ، وكان ظاهر هذين البندين يفيد أن نية العاقدين قد انصرفت إلى قصر حق المؤجر في فسخ عقد الإيجار على حالة اخلال المستأجر بشرط من شروط العقد وأن مدةالعقد ثلاثة أشهر قائلة للتجديد لمدد أخرى مماثلة ما لم يُبد المستأجر وحده رغبته في إنهاء العقد ، وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بتحديد مدة عقد الإيجار على تفسيره للبندين المشار

⁽١) نتش ٢٩/١٢/٢٧ - مجموعة لحكام التقش - السنه ٢٩ - رقم ٤٠٠ من ٢٠٥٣.

إليهما بأن طلب الفسخ في حالة الإخلال خلال الخمس سنوات الأولى قاصرا على المستأجر ققط دون المؤجر ، وأما فيما بعد هذه الخمس سنوات الأولى فإن حق الفسخ يكرن الطرفين لأن القول بغير هذا ينطوى على تأبيد علاقة الإيجار وهو غير جاز قانونا ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطا في تفسير المقد وانحرف بعبارته الواضحة من أن العقد يتجدد لمدد غير محدده ما لم يطلب المستأجر وحده حجبه هذا الخطأ من أعمال سلطته التقديرية في تحديد مدة العقد ، ذلك أنه يجوز للمؤجر أن ينزل عن حقه في الفسخ مما مؤداه أن يظل العقد مستمر مادام المستأجر الموجر ان ينزل عن حقه في الفسخ مما مؤداه أن يظل العقد مستمر مادام المستأجر – متعذرا تحديدها فينعقد الإيجار لمدة يحددها القاضيي وفقا الظروف وملابسات التماكد، وإذ لم يبين الحكم المطعون فيه هذه المدة ، فإنه يكون معيا فضلا عن مخالفة القانون بالقصور في التسييب بما يستوجب نقضه (١) .

عبارة العقد غير واضحة

١٠٧ - تتص النقرة الثانية من المادة ١٥٠ من القانون المدنى على أن "أما إذا كان هناك محل لتفسير العقد ، فيجب البحث عن النية المشتركة المتعاقدين دون الوقوف عند المعنى الحرفى للألفاظ ، مع الاستهداء فى ذلك بطبيعة التعامل ، وبما ينبغى أن يتواقر من أمانة وثقة بين المتعاقدين ، وققا للعرف الجارى فى المعاملات" .

إذا كانت عبارة العقد غير واضحة بحيث تحتمل اكثر من معنى ، تعين الالتجاء التقسير ، ويجب البحث عن الإرادة المشتركة للمتحاقدين ، لا الإرادة المنفردة اكل منهما ، ويستهدى القاضى فى الكشف عن الإرادة المشتركة للمتعاقدين بطبيعة

⁽١) تقش ١٩٨٢/٢/٤٢ ~ الطعن رقم ٧١٣ استه ٥١ ق .

التعامل ، وبما ينبغى أن يتولفر من أمانة ونقة بين المتعــاقدين وفقــا للـعـرف الـجـــارى في المعاملات.

الشك في التعرف على إرادة المتعاقدين

١٠٨ - إذا لم يستطع القاضى التعرف على الإرادة المشتركة للمتعاقدين ، وبقى الشك يحوط هذه الإرادة ، فسر الشك لمصلحة المدين ، وفى ذلك تتص الفقرة الأولى من المادة ١٥١ من القانون المدنى على أن "يفسر الشك فى مصلحة المدين".

فإذا كان العقد ملزما لجانب واحد ، فإنه يجب تفسير جميع عباراته الفامضة فى مصلحة المدين وضد الدائن . أما إذا كان العقد ملزما للجانبين ، فإن كل من طرفيه يكون دائنا ومدينا. فلابد فى تفسير كل عبارة غامضة من تعيين المتماقد الذى يقع عليه العبء الذى تقرضه هذه العبارة ، ثم تفسير ما بهذه العبارة من غموض فى مصلحته لا فى مصلحة المتعاقد الذى تقرر له هذه العبارة مزية أو حق .



١١٠ - تمهيد وتقسيم

المقصود بعقود ليجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون
٩٦ لسنة ١٩٩٧ هي عقود الإيجار المبرمة بين المؤجر والمستأجر سواء بالنقد أو
المزارعة قبل يوم ١٩٩٧/٦/٢٩ ، وهو اليوم التألى لنشر القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٧ في الجريدة الرسمية ، أي اليوم الذي بدأ منه العمل بأحكام هذا التقانون .

وعقود الإيجار بالنقد هي العقود التي تكون الأجرة فيها نقدا ، أما عقـود الإيجـلر بالمزارعة فهي العقود التي تكون الأجرة فيها نسبة معينة من المحصول .

وقد كانت هذه العقود ممتدة بقرة القانون إعمالا لأحكام المرسوم بقانون ١٩٩٨ السنة ١٩٩٧ ، أي أنها كانت عقود أبدة . وقد جاء القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بحكم جديد مؤداه إنتهاء عقود ليجار الأراضي الزراعية سواء كانت بالنقد أو بالمزارعة بانتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧ ، أي أنه قد قضي على مسألة تابيد عقود ليجار الأراضي الزراعية . لكن هل تنتهى عقود ليجار الأراضي الزراعية السنة الزراعية السنة وقت العمل بأحكام القانون ٩٦ لسنة ١٩٩٧ بانتهاء السنة الزراعية الاجراءات القانونية لإنهاء هذا العقد ؟ وهل هذا العقد يتجدد ؟ وما الحكم إذا ما أراد المؤجر ان يبيع الأراضي الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة الزراعية المؤجرة المسكن الملحق بالأرض الزراعية المؤجرة ؟

هذه أمور أربعة نبحثها فيما يلي .

وعليه نقسم هذا الباب الى قصنول أريعة:

- ♦ الفصل الاول : كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بلحكم القانون ٩٦ لمنة ١٩٩٧.
 - · ♦ الفصل الثاني : تجديد الإيجار.
- الفسل الثالث: حكم خاص ببيع الأراضى الزراعية المؤجرة قبل انتهاء السنة
 - الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .
 - الفصل الرابع: إخلاء المسكن الملحق بالأراضى الزراعية.

الفصل الإول

كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل با حكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢

١١١- تمهيد وتقسيم

هل يتعين على المؤجر أن يقوم بالتنبيه على المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية الموجرة بموجب عقد أيجار سارى وقت العمل بأحكام القاتون رقم ٩٦ أسنة ١٩٩٢ أنبل انتهاء السنة الزراعية ٩٦/ ١٩٩٧ وإذا كان يتعين ذلك فكيف يكون التنبيه بالإخلاء ؟ وإذا رفض المستأجر إخلاء الارض ، فهل يتعين رفع دعوى الإخلاء ؟ نبين في هذا الفصل الاجابة على كل هذه الاستلة ، وعليه نقسم هذا الفصل الى مباحث ثلاثة:

- المبحث الاول : وجوب التنبيه بالإخلاء .
- المبحث الثاني: أحكام التنبيه بالإخلاء.
 - المبحث الثالث: رفع دعوى الإخلاء .

المبحث الاول وجوب التنبيه بالإفلاء

117 - تنص الماده ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقع ٩٦ لسنة ١٩٩٢ في فقرتها الأولى على أن "تنتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية نقداً أو مزارعة السارية وقت المعمل بأحكام هذا القانون بانتهاء السنة الزراعية ٩٦ /١٩٩٧ ما أم يتفق الطرفان على غير ذلك".

هذه المادة هي أهم ما تضمنه التعديل التشريعي لقانون الاصلاح الزراعي ، بل هي تمثل ثورة تشريعية في مجال العودة الى الطبيعة المؤقته لعقد الإيجار وانهاء مسأله تأييد عقود إيجار الأراضي الزراعية .

وقد جاء بالمذكرة الإيضاحية للقانون 17 لسنة 191۷ بخصوص هذه المادة "أما المادة الثانية من الاقتراح بقانون المقدم فهى تعالج مسألة تأبيد عقود الإيجار النقدى كنتيجه لامتدادها فترة طويلة مما يجعل المالك محروما من الاتنفاع مما يملك، وجوهر عقد الإيجار هو التأفيت وليس التأبيد، لهذا فان هذه المادة قد وضعت قاعدة عامة طبقا لمبدأ تأثيت عقود الإيجار وهي مدة تحديد العقود بثالاث سنوات وذلك سواء بالنسبه لعقود الإيجار التي أبرمت قبل ذلك والعقود المستقبلية(١).

ويستخلص من نص المادة ٣٣ مكرر (ز) أن المشرع استحدث حكماً جديد مؤداه انتهاء عقود إيجار الأراضى الزراعية مواء كانت بالنقد أو بالمزارعة بانتها، السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، والمعروف أن السنة الزراعية تتنهى فى نهاية شهر

⁽١) المذكر ، الإيضاحية القانون رقم ٩٦ لمنه ١٩٩٢.

اكتوبر ، أى أن عقود ليجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكـام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ تنتهى فى نهاية شهر أكتوبر ١٩٩٧(١) .

وإذا كان المشرع قد نص على انتهاء عقود ايجار الأراضى الزراعية بنهاية شهر اكتوبر ١٩٩٧، إلا أنه أجاز لطرفى عقد الإيجار الاتفاق على مخالفه ذلك، فقد جاء في نهاية القارة الأولى من المادة ٣٣ مكرر (ز) بعبارة "ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك "٢).

وهذه العبارة تجيز الحرفى عقد الايجار أن يثققا على أن يظل المستأجر منقعا بالأرض الزراعية محل العقد ، وأن تستمر العلاقة الإيجارية بينهما . وهذا الاتفاق قد يكون صريحا وقد يكون ضمنيا.

فهل في ظل وجود هذه العبارة - ما لم يقق الطرفان على غير ذلك - تتهى عقود إيجار الأراضى الزراعية بحلول نهاية شهر أكتوبر سنة ١٩٩٧ دون حلجة إلى تنبيه ؟ أم أنه يتعين على المؤجر التنبيه على المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية؟

المقرر أن المتعلقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينتهى الإيجار بانقضائها، فإنما يريدان بذلك أن العقد ينتهى بمجرد انقضاء المدة المحددة دون أى اجراء آخر، فلا حاجه للتنبيه بالإخلاء.

أما إذا حدد المتعاقدان مدة للأيجار واشترطا أن العقد لا ينتهى بانقضاء هذه المدة إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل انقضاء المدة بأجل معين ، فأن الإيجار لا ينتهى بمجرد انقضاء المدة ، بل لابد من التنبيه من أحد الطرفين على

 ⁽١) مدحت العسيني - منازعات إيجار الأراضي الزراعية - دار المطبوعات الجامعية الأسكندرية 1910 - ص ١٩٥٤.

⁽٢) معوض عبد التواب - الاصلاح الزراعي - دار الفكر العربي ١٩٩٤ -- ص ١٦٦٠.

الآخر بالإخلاء في الأجل المحدد ، فإذا حصل التنبيه انتهى الإيجار بانقضاء المدة(ا).

وعقود ليجار الأراضي الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم 17 لسنة ١٩٩٧ هي عقود غير محدد المدة وممتده بحكم القانون ، وقد أصبحت هذه العقود محددة المدة بعد صدور القانون رقم ٩٦ أسنة ١٩٩٧ والنص فيه على انتهاء هذه المقود بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

ونصوص القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ نصوص آمرة تتعلق بالنظام العام ، وبالتالي فإن لرادة المشرع قد حلت محل إرادة المتعلقيين .

ولما كان المشرع قد أورد في عجز الفقرة الأولى من المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون سالف البيان عبارة "ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك " فقد أوجب بثلك العبارة على المؤجر أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقرره.

وبذلك يتعين على المؤجر أن ينبه على المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية وعدم رغبته في استمرار العلاقة الإيجارية بينهما وذلك في المواعيد المقررة ، ولكن ما هي الكيفية التي يتم بها التنبيه على المستأجر بالإخلاء ، هذا ما نبينه في المبحث التالى .

 ⁽۱) استهورى - الوسيط في شرح القانون المنتى - الجزء السادس - الإيجار والعارية - نادى
 القضاة ۱۹۸۸ - س ۲۰۱۶ .

المبحث الثانان

أحكام التنبيه بإخلاء

ماهية التنبيه وتكبيفه

11٣- التنبيه بالإخلاء هو ابداء احد طرفي عقد الإيجار رغبته في انهاء الإيجار (١).

وهو تصرف قانونى يصدر من جانب واحد تتكفى فيه إرادة ولحدة ، أى لا يشترط أن يقبله الطرف الآخر ، فهو يتم وينتج أثره بمجرد اعلان احد الطرفين رغبته فى إنهاء الإيجار وبلوغ هذه الرغبة إلى علم الطرف الآخر ، سواء قبل ذلك الطرف انهاء العقد أو لم يقبله (٢) ويترتب على وصول التنبيه إلى الطرف الآخر انهاء العقد دون توقف على ارادة من وجه إليه .

ممن يصدر التنبيه بالإخلاء

١١٤ - التتبيه بالإخلاء يصدر من أحد طرفى عقد الإيجار ، سواء كمان المؤجر أو المستأجر أو من ورثتهما .

كذلك يصدر التنبيه ممن ينوب عن المؤجر أو المستأجر ، كوكيل أو ولى أو وصى أو وسى أو خلف خاص كمشترى العين المؤجرة وكالمتنازل له عن الإيجار بالنسبة للمستأجر (7).

⁽١) سليمان مرهَس - العقود المسماه - عقد الأيجار - الطبعة الرابعة ١٩٨٥ - مس ٦٨٤.

⁽٢) لييب شنب - شرح لحكام الإيجار ١٩٦٤ - ص٤٤٢.

⁽۲) المنهوري – سن ۱۰۳۳ .

ويعد حق توجيه التبيه حقا شخصيا ، فلا يجوز لدانتي المؤجر أو المستأجر استعماله باسم مدينهم(١).

وإذا تعدد أشخاص أحد طرفى العقد - سواء كانوا متضامنين أو غير متضامنين - أو تعدد ورثة أحد الطرفين ، فيجب أن يصدر التنبيه منهم جميعا ، إلا إذا كان أحدهم موكلا عنهم في التعامل مع الطرف الآخر بشأن الإجارة المشتركة فيجوز لمه أن يوجه التنبيه.

وإذا كانت العين المؤجرة مملوكة على الشيوع لعده الشخاص ، فإنه يجوز لأغلبية الشركاء على الشيوع توجية التنبيه ، فإذا أجر الملاك على الشيوع العين المملوكة لهم جاز أن يعقد الإبجار بأغلبية الشركاء بحسب قيمة الأنصبة ، وكذلك يجوز لأغلبية الشركاء توجية التنبيه بالإخلاء للمستأجر.

و لا يشترط أن تكون الأغلبية التي عقدت الإيجار هي الأغلبية التي توجمه التنبيه بالإخلاء ، بل يصبح صدوره من الشركاء الذين كانون معارضين في الإيجار إذا انضم إليهم ممن وقعوا الإيجار من يكمل اغلبية جديدة .

وإذا تعدد المستأجرون العين الواحده ، فيجب أن يصدر التنبيه بالإخلاء منهم جميعا(٢) .

ويلاحظ أنه إذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون ، وصدر التنبيه من أحدهم ، فإن التنبيه يصح وينتج أثره إذا أجازه باقى المؤجرين أو المستأجرين .

⁽۱) سلومان مرقس – مس ۹۹۰.

⁽۲) عكس ذلك سليدان مرقس - ص ۱۹۲ - إذ يرى أن التنبيه بالإخلاء بجوز أن يصدر من أغلبية المستلجرين إذ يستبرون مالكين الحق فى الانتفاع بالعين المؤجرة شيرعا - وهذا الرأى محل نظر إذ أن حق المستلجر حق شخصى والشيوع لا يكون إلا فى حق عينى .

وقد تضنت محكمة النقض أنه إذا كان الثابت في الأوراق أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس ، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هولاه إلا أنه تم تمنحوح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها ، فالتنبية بالإخلاء يصنح أن يصدر من المؤجر أو المستأجر أو ممن ينوب عن أي منهما ، وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفي أن يصندر المتناجرون فيكفي

الى من يوجه التنبيه بالإخلاء

١١٥ - يوجه التتبيه الى الطرف الاخر فى عقد الإيجار ، أو لمن يمثله كوكيل أو ولى أو وصمى أو قيم ، ويحل محل المؤجر أو المستأجر الذى يوجه اليه التتبيه الخلف العام كالورثه ، والخلف الخاص كمشترى العين المؤجرة والمتتازل له عن الإبجار .

ولا يجوز توجيه التنبيه الى أجنبى ، كما إذا وجه من احد المتعاقدين الى شخص يعتقد خطأ انه وارث المتعاقد الآخر (٢) .

ويجب أن يوجه التتبيه الى جميع المستأجرين ، فكما يجب أن يصدر التتبيه منهم جميعاً يجب أن يوجه اليهم جميعاً .

شكل التنبيه ومشتملاته واثباته

⁽¹⁾ تقض – الطعن رقم ۲۶۶۰ استة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٤/٥ – منج لحكام الثقض – السنه 13 – رقم ١٥٢ – من ٩٢٦.

⁽۲) عبد الفتاح عبد الباقي – نقرة ۲۹۴ .

عبد المنعم فرج الصده - محاضرات في عقد الإيجار ١٩٥٦ - ص ٣٠١ .

شكل التنبيه

117- لم يتطلب المشرع شكلا خاصا في التنبيه ، وانما اكتفى باشتر اط حصول التنبيه .

وما دام لم یشترط المشرع شكلا خاصا فى التنبیه ، فاتمه یتم فى اى شكل ، نیچوز ان یكون بإعلان على ید محضر ، او یكتاب موصىی علیه بعلم الوصول ، او كتاب مسجل ، او یكتاب عادى ، بل یجوز ان یكون التنبیه شفویا ، ولكن من صدر نه بحمل عب و اثباته .

واذا كان التنبيه يتم فى أى شكل طالما ان المشرع لم يشترط شكلا خاصا فيه ، فان هذا لا يمنم تفاق المتعاقدين على اشتراط شكلا خاصا النتبيه ، كأن يتفقا على أن يكون التنبيه بإعلان على يد محضر لو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول(١) ، ففى هذه الحاله لا يكون التنبيه صحيحا إلا إذا استوفى التنبيه الشكل المتدق عليه . إلا انه يجب ان تكون ارادة العاقدين واضحه فى اعتبار الشكل ركفا فى التنبيه ، لا بكون للتنبيه وجود قانونى بدونه .

أما اذا كانت الرادة الطرفين انصرفت الى اعتبار الشكل مجرد وسيله لاثبات التنبيه ، فان عدم توافر الشكل لا يمنع من وجود التنبيه قانونا ، الا أن إثبات التنبيه فى هذه الحاله لا يكون الا بالاقرار او اليمين(٢) .

⁽١) عبد الفتاح عبد الباقي - ص ٤٥٩ .

لبيب شنب – س ٤٤٢ .

⁽۲) قستهوري – من ۱۰۲۸ .

مشتملات التنبيه

١١٧- يجب أن يشتمل التنبيه على بيانات معينه ، فيجب أن بيين بـه أسم الصادر منه ، وأسم من مدر اليه ، وأن بيين به بوضوح العقد المراد انهاؤه ، فيذكر فيـه البيانات التي تعين عقد الإيجار كالعين المؤجرة ، وتاريخ بده الإجارة ، وأن يذكر صراحة أنه يريد إخلاه العين وانهاء العقد .

وثيس من الضرورى ان يشتمل التتبيه على بيان سبب الإخلاء ، وليس من الضرورى ان يبين فى التنبيه مبعاد انهاء العقد وإخلاء العين ، لأن هذا المبعاد يعينه القانون(١) .

وقد تضت محكمة النقض بأن مفاد ما نصبت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من انتهاء الإيجار المنعقد الفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه على المتعاقد الآخر في المواعيد المبينه باانص – أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا الى ارادته في انهاء العقد فيجب ان يشتمل على ما يفود بغير غموض – الاقصاح عن هذه الرغبه ولا يلزم لحتواء التنبيه الموجه من لحد طرفي العقد الى الطرف الآخر لإخلاء المكان المؤجر لاتتهاء مدته على الفاظ معينة أو تحديد السبب الذي حمل موجه التنبيه الي طلب الإخلاء مما مؤداه أنه يكفي تنحقيق الاثر المكرتب على التتبيه الي المناز عبد في اعتبائر

⁽۱) لاستهوري – نقره ۱۰۲۹ – س ۱۰۳۹ ،

سليمان مركس – فقره ٢٦٤ - من ١٨٧ .

عبد الفتاح عبد الباقي - فقره ٢٩٨ .

عبد المنعم الصده – نقره ٢٢٥ – ص ٣٠١ .

منصور مصطفى منصور ~ البيع والمقايضة والايجار ١٩٥٦ نقره ٢٣٢ - ص ٥٩١ .

مند منتهيا في تاريخ معين إحمالاً للحق المستعد من العقد أو نص التأتون فتحل نلك الرابطة المعدية التي كانت قائمة وينقضى العقد فالا يقوم من بعد إلا بإيجاب قبول جديدين ، وإذا أفسح موجه التنبية عن السبب الذي صدرت منه إرادته في الإخلاء أزم الوقوف في إحمال الأثر المترتب على التنبية عند هذا السبب دون سواه النظر في الدعوى على هذا الأساس ، ومن ثم فيلا ينمحي ذلك الاثر الا إذا غير جبه التنبية السبب الذي صدرت عنه إرادته في طلب الإخلاء يستوى في ذلك أن قوم الدعوى بالإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو يعقب لدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية ، وأذ الترم الحكم المطعون فيه هذا النظر أعتد في خصوص الدعوى بالتنبية الذي وجه الى الطاعن قبل رفع الدعوى المستعجلة والذي افصح فيه المطعون عليهم عن رغيتهم في اعتبار العقد منتهيا التضاء مدته فانه لا يكون خالف القانون(أ) .

ثبات التنبيه

١١٨ (إذا كان المتعاقدان لتققا على وسيله معينة لاثبات التتبيه ، كأن يكونا السنرطا
 لا يكون إثباته الا بالكتابة أو بما يقوم مقامها كالاقرار واليمين ، وجب اتباع ما اتفقا
 عليه .

اما إذا لم يتفق المتعاقدان على وسيله معينة لاثبات التنبيه ، فإن إثباته يكون بالرجوع الى القواعد العامه ، فإذا كانت قيمة الإيجار لا تزيد عن مائة جنيه ، نيجوز إثباته بكافة طرق الاثبات ، كالبينه او القرائن ، اما إذا كانت قيمة الإيجار نزيد على مائة جنيه فيجب إثبات التنبيه بالكتابه .

⁽١) نقض – الطعن رقم ١٧٧٦ لسنة ٥٥ ق – جلسة ١٩٩٠/١/٢٤ – مج لحكام النقيض – السنه ٤١ – رقم ٥٠ – ص ٢٥٧.

ميعاد التنبيه وأثره

119 - تنص المادة 077 / من القانون المدنى على لنه "إذا عقد الإيجار دون القاق على مدة لو عقد لمدة غير معينة او تعذر إثبات المدة المدعاه ، اعتبر الإيجار منعقدا النترة المعينة لدفع الأجرة وينتهى باتقضاء هذه الفترة بناء على طلب لحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الاتى بيانها : أ - فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبية قبل انتهاتها بثلاثة اشهر ، فإذا كانت المدة الل من ذلك ، وجب التنبية قبل الدخير كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف ".

وعقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ السنة ١٩٩٧ عقود غير محددة المدة وممتده بحكم القانون ، وقد نص القانون رقم ٩٦ المسنة ١٩٩٧ على انتهائها بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك . وقد انتهينا سلفا إلى وجوب قيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض المؤجرة ، ومن ثم فإن التنبيه يجب ان يتم قى المواعيد المقررة.

وبالتالى يتعين إعمال أحكام المادة ٥٦٣ /أ من القانون المدنى على عقود الإيجار المدارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ المنة ١٩٩٧ ، ويجب ان يتم التنبيه قبل النتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بثلاثة السهر ، ولما كانت السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بثلاثة السبهر ، ولما كانت السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بداية شهر اغسطس سنة ١٩٩٧ فإذا تم التنبيه قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بثلاثة الشهر وقع صحيحا وترتب عليه الره من حيث انهاء العقد في نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ الزراعية السنة الراعية السنة اللاراعية السنة الناراعية المسنة الزراعية المسنة الزراعية المسنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

وقد تضنت محكمة النقض بأن مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من انتهاء الإيجار المنعقد الفترة المعينة الدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينه بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانوني من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن ارائته في انهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتتحل تبعا لذلك الرابطه العقديه التي كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة وكان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجيء بما لم يكن في حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ما تحقق هذا الامر انتضى العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين(١).

اما إذا حصل التنبيه بعد الميعاد كان غير نافذ ، ولا يترتب عليه هـذا الأثـر ولـو كان تأخيره راجعا الى قوة قاهرة(٢) .

وقد تضت محكمة النقض بأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر أثره انحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة ، عدم مراعاة مواعيد المتدر؟) .

 ⁽۱) نقش – الطعن رقم ۲۲۲۸ اسنة ۱۶ ق جاسة ۲/۲/۲۹ .

نقش – الطعن رقم ۱۱۱۷ اسنة ٥٤ ق – جاسة ١٩٩٠/٢/٥ – منج لحكام النقش – السنه ٤١ – رقم ٧٨ – من ٤٤٢ .

⁽۲) السنهوري – سن ۲۰۹

سلیمان مرقس – من ۱۹۳

⁽٣) نقض – الطحن رقم ٩٣٥ اسنة ٥٤ ق – جلسه ٨٩/١/٢٩ – مج لحكام النقض – السنه ٤٠ رقم ٢٤ – ص ٣٢٩ .

ويلاحظ أن العبره ليست باليوم الذى يصدر فيه التنييه بالإخلاء ، بل باليوم الذى وصل فيه التنبيه الى علم الطرف الآخر ، ويكفى أن يصل التنبيه الى محل اقامة هذا الطرف ولو لم يتسلمه بالفعل ما دامت كل الاحتياطات اتخذت لتسليم التنبيه اليه .

الطعن في التنبيه

١٢٠ كانا أن التعبيه بالإخلاء بجب أن يشتمل على بياتات معينة ، وان يتم فى مبعلا معين ، فإذا وقع خلاف بيان المتعاقدين فى صحة التعبيه ، سواء كان ذلك الخلاف من حيث الشكل أو العيماد ، أو اى سبب لفر ، فيجوز لمن وجه اليه التعبيه ويراه غير صحيحا أن يرفع دعوى ببطلان التعبيه بمجرد وصوله إليه ، ولا ضرورة لانتظار نهاية الإيجار حتى ينازع فى صحة التعبيه ، فقد يؤول سكوته بأته إقرار بصحة التعبيه (۱) ، أو يسأل على تصيبه فى ترك الطرف الأخر يعتقد بصحة التعبيه بسبب البطلان .

ويجوز لمن رجه التنبيه أن يرفع دعوى بطلب الحكم بصحة التنبيه دون انتظار مبعد الأنبيه المتنبيه التنبيه مبعد التنبيه والمنازعة في صحة التنبيه وانتهت المدروة المقرره لاتنهاء العقد المكنه أن يتخذ لجراءات الإخلاء دون حاجمه الى استصدار حكم جديد بالإخلاء .

⁽۱) السنهوري - من ۱۰٤۳

الهبحث الثالث

رفع دعوى الإخلاء والمحكمه المختصه بغظرها

۱۲۱ - تمهید وتقسیم

انتهينا في المبحث السابق الى وجوب قيام المؤجر في العقود السارية وقت العمل بأحكام القانون ٩٦ لمسنة ١٩٩٧ بالتتبيه على المستأجر بانهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض المؤجرة ، وأن يتم التتبيه قبل نهاية السنة الزراعية ٩٦ /١٩٩٧ بمدة ثلاثة الشهر ، أي قبل نهاية شهر اغسطس ١٩٩٧ .

فإذا قام المؤجر بالتنبيه على المستأجر في خلال الميعاد المقرر ، وقام المستأجر بإخلاء الارض الزراعية المؤجرة فلا مشكله .

أما إذا رفض المستأجر إخلاء الارض ، فليس امام المؤجر سوى رقع دعوى الإخلاء . لكن هل يتعين رفع دعوى الإخلاء في ميعاد معين؟ وعلى من ترقع هذه الدعوى؟ وما هي المحكمة المختصة بنظرها؟

ونبين فى هذا المبحث ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى عليــه فيهــا ، ثـم نبيـن المحكمة المختصنة بنظر دعوى الإخلاء . وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول : ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى عليه فيها .
 - ﴿ الْمطلب الثَّاتِي : المحكمة المختصه بنظر دعوى الإخلاء .

المطلب الأول

ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى عليه فيما

ميعاد رفع الدعوى

١٢٧- لم يحدد المشرع ميعادا معينا ترفع فيه دعوى الإخلاء وانهاء عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ اسنة ١٩٩٧ ، وقد رأينا أنه يتعين على المؤجر التنبيه على المستلجر بإنهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض المؤجرة ، ويترتب على غلى ذلك التنبيه إذا وقع صحيحا انحلال الرابطة العقدية وانتهاء عقد الإيجار بعد انتهاء المقدرة التي حددها القانون .

وقد قضت محكمة النقض بأن التنبيه الصادر بالإخلاء من احد طرفى عقد الإيجار . أثره . انحلال الرابطه العقديه بعد مدة معينة (١) .

كما قضت أيضا بأن عقود الإيجار الخاضعه لأحكام القانون المدنى . انقضاؤها بانتهاء مدتها . صدور التنبيه بالإخلاء من احد طرفى عقد الإيجار للآخر . أثره . انحال الرابطه العقديه بعد مدة معينة 0 .

إذن يتعين على المؤجر بعد التنبيه على المستأجر بالإخلاء أن ينتظر حتى نهايـة السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، لينظر ماذا يفعل المستأجر ، فإذا قام بالإخلاء ، فقد وفر على نفسه مشقة التقاضى ، أما إذا لم يقم المستأجر بالإخلاء ، ففى هذه الحالـة يقوم الموجر برفع دعوى الإخلاء ، وبالتالى فإن رفع دعوى الإخلاء يكون فى أى وقت بعد انتهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ .

⁽١) نقض – قلطعن رقم ٢٢٢٨ لسنة ٦٤ ق – جلسة ٢٩/٣/٢٩

⁽٢) نقض – قبلعنان رقما ٣٧١٥ ، ٣٨٥٨ أسنة ٦٠ ق – جلسة ١٩٩٥/٤/١٩

المدعى عليه في دعوى الإخلاء

١٢٣ - المدعى عليه في دعوى الإخلاء المقامة من المؤجر هو الطسوف الآخر في عقد الإيجار ، اى المستأجر .

أما إذا كان المستأجر الاصلى قد توقى ، فطبقاً لأحكام الامتداد القانوني لعقد الجمار الأراضى الزراعية الوارده بالمرسوم بقانون رقم ۱۷۸ لسنة ۱۹۵۲ قبل تعديله بالقانون رقم ۱۹۸ لسنة ۱۹۹۲ قبل أن يكون منهم من تكون حرفته الاسلسية الزراعة .

أما بعد صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٦ فإن عقد الإيجار ينتقل خلال الخمس سنوات التى حددها القانون لورثة المستأجر ، ولم يشترط القانون أن يكون منهم من تكون حرفته الأساسية الزراعة .

فإذا كان المستأجر الأصلى توفى سواء قبل صدور القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أو بعد صدوره ، فإن المدعى عليه فى دعوى الإخلاء وانهاء عقد الإيجار يكون جميع ورثة المستأجر الإصلى ، ذلك أن المرسوم بقانون رقم ١٩٧٨ لسنة ١٩٥٦ قبل تعديله حين نص على امتداد عقود إيجار الأراضى الزراعية لورثة المستأجر ، اتما قرر هذا الامتداد لجميع الورثه ، سواء كانوا يعملون جميعا بالزراعه أو كان منهم من يعمل بالزراعه ، وبالتألى فإن الإيجار ينتقل الى جميع ورثة المستأجر سواء كان نئو في ظل القانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٣ قبل تعديله أو بعد تعديله . ولذلك يتعين على المؤجر أن يختصم جميع ورثة المستأجر في دعوى الإخلاء .

المحكمة المختصة بغظر معوى الإخلاء

المحكمة الجزئية هي المختصة أصلا بنظر دعوى الإخلاء

114 - تنص المادة ٣٩ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥١ المضافة بالقانون رقم ١٧٧ لسنة ١٩٥٠ المضافة بالقانون رقم ٦٧ لسنة ١٩٥٠ على أن تختص المحكمة الجزئية - أيا كانت قيمة الدعوى - بنظر المنازعات المتعلقه بالأراضى الزراعية وما في حكمها مسن الأراضى البور والصحراويه والقابله للزراعه الواقعه في دائرة اختصاصها والمبينه فيما يلى :

المنازعات الناشئه عن العلاقه الإيجاريه بين مستأجر الأراضى الزراعية
 ومالكها .

تختص المحكمة الجزئيه بنظر المنازعات المتعلقه بالأراضى الزراعية وما فى حكمها من الأراضى البور والصحراويه والقابله الزراعه المبينه بالمادة ٣٩ مكرر ، وذلك أيا كانت قيمة الدعوى ، اى ولو جاوزت نصاب المحكمة الجزئيه طبقا لفواعد قانون المرافعات بان كانت قيمتها نزيد على خمسة آلاف جنيه أو غير مقدرة القيمة(١).

أعطى المشرع المحكمة الجزئيه لختصاصا نوعيا استثنائيا بنظم المنزعات المتعلقة بالأراضى الزراعية وما في حكمها ، وفد قصد بذلك التيسير على الخصوم بجعل مكان التقاضى قريبا منهم .

⁽١) نقض - الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٩٩٥/٢/٥

ولما كانت دعوى إنهاء عقد الإيجار وإخلاء الارض الزراعية من المناز عات الناشئه عن العلاقمه الإيجارية بين المستأجر والمالك ، وبالتالي قبان الاختصاص بنظرها ينعقد الى المحكمة الجزئية المختصة محليا .

والاختصاص المحلى المحكمة الجزئيه لا ينطبق عليه القاعدة العامة الواردة في قاتون المرافعات ، في خصوص جميع دعلوى الحقوق الشخصيه والمنقوله ، ويدخل فيها عقود الإيجار - والمنصوص عليها في المادة ٤٩ مرافعات والتي جرى نصها على أن "يكون الاختصاص المحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه ما الم ينص القانون على خلاف ذلك .

فإذا لم يكن للمدعى عليه موطن فى للجمهورية يكون الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها محل اقامته وإذا تعدد المدعى عليهم كان الاختصاص للمحكمة التى يقع فى دائرتها موطن أحدهم".

فقد جاءت المادة ٣٩ مكرر من المرسوم بقانون رقم ١٧٨ لسنة ١٩٥٧ المضافة
بالقانون رقم ٢٧ لسنة ١٩٧٥ باستثناء على القاعدة العامه المنصوص عليها في
المدادة ٤٩ مرافعات وجعلت الاختصاص بنظر المناز عالت المتعلقه بالأراضيي
الزراعية وما في حكمها المحكمة الجزئيه الواقعه في دائرة اختصاصها الارض
محل التداعى ، ويلاحظ أن الاختصاص المحلى الوارد بالمادة ٣٩ مكرر سالفة
البيان شأنه شأن الاختصاص المحلى التي تحكمه القواعد العامه لا يتعلق بالنظام
العام .

فإذا رفعت دعوى الإخلاء لمام المحكمة الجزئية بعد نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، فيتمين على المحكمة أن تتحقق من صدور التنبيه من المؤجر خلال الموجر المعاد المقرر ، وعدم وجود اتفاق صريح أو ضمنى بينه وبين المستأجر على المجدد الإيجار ، فإذا تحققت من ذلك تعين عليها أن تقضى بالإخلاء والطرد . هذا هو الاصل في الاختصاص بنظر دعوى الإخلاء ، ولكن هل يجوز رفع هذه الدعوى امام القضاء المستعجل؟ وهل يجوز أن ترفع دعوى الإخلاء في صدورة دعوى طرد المنصب أمام المحكمة الابتدائية؟

القضاء المستعجل يختص بنظر دعوى الإخلاء

١٢٥ إذا قبل المستأجر التنبيه بالإخلاء الموجه له من المؤجر فى الميعاد المحدد ولم ينازع فيه ، سواء كان هذا القبول صريحا أو ضمنينا ، ثم جاء ميصاد الإخلاء ، ولم يقم المستأجر بالإخلاء ، فانه يجوز المؤجر أن يلجاً السى قاضى الإمور المستحبة ، ويطلب الحكم بإخلاء العين وطرد المستأجر .

وقاضى الامور المستعجلة عند نظره هذه الدعوى ، يتعيس عليـه أن يتحقق من توافر شرطى اختصاصه وهما الاستعجال وعدم المساس بأصل الحق .

ونرى أن الاستعجال مترافر في هذه الدعوى ، ذلك أن القانون رقم ٩٦ اسنة الزراعية المستجال مترافر الأراضي الزراعية بنهاية السنة الزراعية الموجر بالتتبيه على ١٩٩٧/٩٦ ، ما لم يتفق الطرفان على غير ذلك ، وقيام المؤجر بالتتبيه على المستأجر بالإخلاء ، دليل على عدم رغبته في استمرار العلاقه الإبجارية وحاجته الى الارض ليقوم بزراعتها بنفسه ، وقبول المستأجر التتبيه بالإخلاء دليل على موافقة على الإخلاء ، وعدم قيامه بالإخلاء فيه حرمان الموجر من الانتفاع بما يملكه ، ويه يتوافر شرط الاستعجال .

أما شرط عدم المساس بأصل الدى ، فإذا ما نـازع المستأجر فى صحة التنبيه بـالإخلاء ، أو عدم قبرله صراحة أو ضمنا ، فاتـه يتعيـن علـى قـاضى الامـور المستعجلة أن بيحث صحة التنبيه وقبول المستأجر لـه من ظـاهر المستندات ، فإذا تبين له عدم جدية المنازعة فإتـه يقضى بـالإخلاء والطر. ، امـا إذا تبين لـه جديـة منازعة المستأجر في صحة التنبيه أو في قبوله ، فاتمه يتعين عليه أن يقضى بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى .

يجوز رفع دعوى الإخلاء في صورة دعوى طرد للغصب

171 - إذا نازع المستأجر في صحة التنبيه ، ورفع دعوى ببطلان التنبيه ، وقضى فيها برفض دعواه وبصحة التنبيه ، أو إذا رفع المؤجر دعوى بصحة التنبيه وحصل على حكم بصحة التنبيه ، ثم انتهت المدة المحدده في القانون ٩٦ اسنة ١٩٩٢ على حكم بصحة التنبيه ، ثم انتهت المدة المحدده في القانون ٩٦ اسنة ١٩٩٧ ، أمكن المؤجر في هاتين الحالتين أن يتخذ اجراءات الإخلاء دون حاجه الى المتصدار حكم جديد ، فإذا نازع المستأجر ورفض الإخلاء ، فائه يجوز المؤجر أن يرفع دعوى أمام المحكمة الابتدائيه بطرد المستأجر المفصب ، إذ أنه بانتهاء المدة التي حددها القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ ، والحكم الصادر بصحة التنبيه الصادر من المؤجر المستأجر بالإخلاء يكون عقد الإيجار قد انتهى واصبحت يد المستأجر على المين بلا سند من القانون ، اى انها يد غاصب .

ودعوى الطرد للغصب دعوى غير مقدرة القيمة ، وبالتالي فإن المحكمة الابتدائيه هي المختصه بنظرها .

واذا رفعت دعوى الطرد للغصب بعد انتهاء السنة الزراعية 1947/97 ، فإن المحكمة تتحقق فقط من صدور حكم بصحة التنبيه ، فإذا تحققت من ذلك ، تعين عليها أن تقضى بطرد المستأجر دون حاجة الى اتخاذ اى لجراء من اجراءات الإثبات كالاحالة للتحقيق أو ندب خبير ، كما تقضى بالتعويض أن كان له مقتضى.

ال حل الثاني تجديد الإيجـــار

١٢٧ - تمهيد وتقسيم

نتص المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقم ٩٦ السنة ١٩٩٧ فى فقرتها الثالثة على أن تسرى الزراعية السارية على أن تسرى احكام القانون المدنى على عقود إيجار الاراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام هذا القانون عند انقضاء مدة الخمس سنوات المحدده لاتتهاء هذه العقود.

وعليه فإن أحكام القانون المدنى المتعلقة بالإيجار تسرى على تجديد إيجار الاراضى الزراعية عند انتهاء السنه الزراعية ١٩٩٧/٦٦.

وفي خصوص تجديد الإيجار تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدنى على أنه:

" ١- إذا انتهى عقد الإيجار ويقى المستأجر منتفعا بالحين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار اذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٦٣٥".

٢- ربعتبر هذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى ومع ذلك تتنقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدمها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى . أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك".

بيين من النص المتقدم انه اذا انقضت المدة التي حددها القانون لانتهاء عقود ليجار الاراضي الزراعية ، وبقى المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد ضمنيا ، لكن كيف ينعقد التجديد الضمني ، وما هي اثار التي تترتب عليه ، وكيف ينتهي ، فهذه أمور ثلاثة نبحثها

في هذا الفصل . وعليه نقسم هذا الفصل الى مباحث ثلاثة:

المبحث الأول : كيف ينعقد التجديد الضمنى لعقد الإيجار؟

♦ لمحث الثاني ١ ثار التي تترتب على التجديد الضمني للإيجار.

أمبحث الثانث : كيب ينتهى التجديد الضمنى للإيجار؟

المبحث الأول كياف يضعقم التجديم الضهفي لعقم الإيجار؟

113- رأينا في الفصل السابق أن عقد إيجار الاراضى الزراعية السارى وقت الممل بأحكام القانون رقم ٩٦ لمسنة ١٩٩٧/٩١ ينتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ إذا نبه المؤجر على المستأجر بالاخلاء خلال المواعيد القانونية . فيإذا انتهت السنه الزراعية ٩٦/ ١٩٩٧ ولم ينبه المؤجر على المستأجر بالاخلاء ، وبقى المستأجر واضعا يده على الأراضى الزراعية محل عقد الإيجار منتفعا بها ، وعلم المؤجر بذلك ولم يعترض ، فإن الإيجار يعتبر قد تجدد ضمنيا.

وقد قضت محكمة النقض بأن انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بانتهاء مدته ، وبقاء المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتباره تجديدا للعقد للفترة المحددة لدفع الأجرة(1) .

كما قضت أيضا بأن انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدنى بانتهاء مدته -بقاء المستأجر بالعين المؤجرة برضاء المؤجر - اعتباره تجديدا للعقد بذات شروطه والفترة المعينة لدفع الأجرة(٢).

كذلك يترتب على عدم مراعاة مواعيد التنبيه ، تجديد الإيجار أيضا فإذا نبه المؤجر على المستاجر بالإخلاء بعد المواعيد المقررة قانونا ، ويقى المستأجر واضعا يده على العين محل الإيجار منتفعا بها ، فإن الإيجار يعتبر قد تجدد ضمنيا.

⁽١) نقض – الطعن رقم ٢٢٩٥ اسنة ٦١ ق – جلسة ٨/٥/ ١٩٩٥

⁽٢) لطعن رقم ٤٣٧ لمنة ٥٣ ق - جلسة ٢١ /١٩٨٩/٣.

وقد قضت محكمة النقض بأن التنبيه بالإخلاء المعادر من أحد طرفى عقد الإيجار للآخر أثره. اتحلال الرابطة العقدية بعد مدة معينة ، عدم مراعاة مواعيد التقدال.

وتجديد الإيجار عقدا حقيقيا يتم بليجاب وقبول ضمنيين ، فيقاء المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها بعد انتهاء الإيجار يعد ايجابا ضمنيا بتجديد العقد ، وعلم المؤجر بذلك وعدم اعتراضه هو قبولا ضمنيا منه بالتجديد(٢).

ويلاحظ أن مجرد بناء المستأجر في العين المؤجرة لا يكفى للإيجاب الضمنى : بل يجب أن تتصرف نبته الى التجديد الضمنى ، فاذا بقى المستأجر في العين المؤجرة لسبب آخر غير الرغبة في تجديد الإيجار ، فإن هذا لا يعد إيجابا ضمنيا منه بتجديد الإيجار فيجب أن يبقى المستأجر في العين المؤجرة منتفعا بها بنية تجديد الإيجار .

والأصل أن بقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء العقد كاف لاقتراض أن نيئه قد انصرفت الى التجديد الضمفي ، ما لم يثبت عكس ذلك؟) .

لما قبول المؤجر الضمنى ، فيجب أن يكون للمؤجـر عالمـا ببقـاء المستأجر فـى العين المؤجرة بنية التجديد وألا يعترض على ذلك ، أى راضيا بالتجديد .

أما مجرد سكوت المؤجر فلا يستخلص منه تلبولا ضمنيا للإيجار ، فإذا علم المؤجر ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد التهاء الإيجار ، وسكت عنه مدة

⁽١) نقص الطعر رقم ٧٣٥ لسنة ٥٠ ق - جلسة ٢٩/ ١ / ١٩٨٩ .

⁽۲) السنبوري حس ۱۰۶۸ .

سليمان مرقس ~ من ٧٠٠ .

⁽٢) المندة – من ٤٩٨

متصور - من ۲۰۱ .

يسيرة على سبيل التسامح والتساهل ، أو كانت الظروف تسمح له بأن يعتقد أن هذا المهاء موقوت واضطرارى ، أى أن قوة قاهرة حالت دون إخالاء المستأجر العين المؤجرة والجأته الى البقاء فيها ريثما يرتفع الحائل ، أو كان المستأجر قد بقى فى العين المؤجرة فى أثناء مفاوضات دارت بينه وبين المؤجر لتجديد العقد تجديدا صريحا ثم فشلت تلك المغاوضات (١) ، أو علم المؤجر ببقاء المستأجر فى العين بنيمة التجديد ، ولكنة أظهر نيته فى عدم القبول بأن عمد مثلا اللى أيجار العين لمستأجر أو طرح العين في مزايدة لإيجارها ، كذلك فان سكوت المؤجر بعد انتضاء مدة الإيجار الى أن ينضع زرع المستأجر لا يؤخذ منه قبول ضمنى بالتجديد .

وقبول المؤجر التجديد الضمنى كما يكون ضمنيا ، يمكن أن يكون صديحا مادام أن إيجاب المستأجر ضمنيا ببقائه فى العين منقعا بها بنية التجديد ، فقد يعلم المؤجر ببقاء المستأجر فى العين على هذا الوجه فيرسل لمه قبولا صريحا بذلك ، فيكون هناك تجديد ضمنى لا تجديد صريح(٢).

شروط التجديد الضمنى

١٢٩ - نخلص من السياق السابق أنه يشترط لتجديد عقود إيجار الأراضسى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ عند نهايه السنة الزراعية ٩٦ / ١٩٩٧ عند تهديه السنة

 أولا: التهاء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، وهي تنتهى كما سيق أن بينا بنهاية شهر اكتوبر سنة ١٩٩٧ .

⁽۱) سليمان مرقس - مس ۲۰۱ .

[﴾] کاستهوری ~ ص ۱۰۰۱ .

- ثانیا : أن لا یکون حصل تنبیه من المؤجر على المستأجر بالإخلاء وعدم رغبته
 في استمرار العلاقة الإیجاریة بینهما ، أو یکون التنبیه تم بعد المیعاد القانوني.
- ثانثا : أن يبقى المستأجر فى العين المؤجرة (الأراضى الزراعية) بعد نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ بنية تجديد الإيجار ، ويقع عبء إثبات ذلك على من يتمسك بالتجديد الضمنى.
- ابعا: أن يعلم المؤجر ببقاء المستأجر في الأراضني الزراعية بنية تجديد الإيجار ولا يعترض على ذلك ، فإذا سكت المؤجر مدة كافيه للدلالـة على موافقته على التجديد ، ثم اعترض بعدها ، فإن اعتراضه لا يمنع من الاستدلال بسكوته السابق على موافقته على التجديد الضمني وقت انتهاء مدة العقد الأصلى(١) ، فسكوت المؤجر دون معارضة مع علمه ببقاء المستأجر في العين بعد انتهاء المدة يفترض معه أن المؤجر قبل التجديد الضمني ، ما لم يثبت عكس ذلك.

واعتراض المؤجر لا يشترط فيه شكل خاص ، فيجوز أن يكون بإنذار على يد محضر ، أو كتاب عادى ، أو بكتاب مسجل ، أو بكتاب مسجل مصحوب بطم الوصول ، وقد يكون شفويا ، ويقع عبء إثباته على من يتمسك به.

فإذا توافرت هذه الشروط الاربعة تجدد عقد الإيجار تجديدا ضمنيا ، ويلاحظ أن استخلاص التجديد الضمنى لعقد الإيجار من المسائل الموضوعية التي يستقل بها تاضى الموضوع.

وقد قضت محكمة النقض أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التجديد الضمني لعقد الإيجار برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التي يستقل قاضي

⁽¹⁾ عبد الفتاح عبد البائي - فقره ٣٠١

الموضوع بالفصل قيها ولا رقابة عليه فى ذلك ما دام قد أقام قضماءه على أسباب سائقه لها أصلها الثابت فى الأوراق(١٠).

طرفا التجديد الضمنى

110- عادة يكون طرفا التجديد الضمنى هما طرفا العقد الأصلى ، أى المتعاقدين الأصليين ، ويجوز أن يكون التجديد بين أحدهما ومن حل محل الطرف اخر ، أو الأصليين ، ويجوز أن يكون التجديد بين أحدهما ومن حل محل الطرف اخر ، أو بين خلف المتعاقدين ، كما إذا باع المؤجر العين المؤجر ، ويجدد الإيجار ضمنيا بينه في حق المشترى ، فيحل هذا الأخير محل المؤجر ، ويجدد الإيجار أيضا بين المؤجر وبين المستأجر من الباطن والمتازل له عن الإيجار ، لو بقى أحد منهما في العين المؤجرة بعد انقضاء مدة الإيجار الأصلى ، وفي هذه الحالة يتجدد عقد الإيجار من الباطن.

وإذا كان الإيجار صادرا من عدة مؤجرين ، كأن كانت إجارة صــادرة من عدة شركاء على الشيوع ، أو كان ورثة المؤجر متعددين ، فلا بـد فـى التجديد الضمنى من رضاء من يملكون اغليية الاتصبة .

واذا تعدد المستأجرون ، أو ورث المستأجر عدة ورثة ، فلا بد فى التجديد الضمنى من بقاء جميع المستأجرين فى العين المؤجرة بنية تجديد الإجارة ، فإن بقى بعضهم دون البعض ا خر ، جاز اعتبار التجديد حاصلا بين المؤجر ومن بقى فى العين إذا ثبت أن هؤلاء قصدوا استثجار العين كلها ولم يعترض المؤجر على ذلك ، كذلك لو كان المستأجرون فى العقد الأصلى متضامنين . ويكون التجديد فى تلك

اً) نقض – الطعن رقم ۱۶۶۰ نسنة ٥٤ ق – جلسة ١٩٩٠/٤/٥ مسج لحكام النقض – س ٤١ – رقم ١٥٢ – ص ٩٣٦ .

الحالة لمن بقى من المستأجرين فى العين بالتساوى بينهم جميعا^(۱). أما إذا بقى جميع المستأجرين فى العين فإن الصبتهم فى التجديد تكون هى نفس أنصبتهم فى الإيجار الأصلى(۱).

⁽۱) بودری وقال - ققره ۱۶۲۱ .

⁽۲) بودری وقال – فقره ۱٤۲۱ .

سليمان مرقس - من ٧٠٥ .

عكس ذلك دى مكتس - الإيجار - فقرة ٢٠ - حيث يرى ان الانصبيه في هذه العالـة. بالتساءي.

المبحث الثاني

الأثار التي تترتب على التجديد الضهني للإيجار

131- تنص المادة 990 من القانون المدنى على أنه "1- إذا انتهى عقد الإيجار ويقى المستأجر منتقعا بالسين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه ، اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ، ولكن لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة 30.

٧- ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلى ، ومع ذلك تتنقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قد قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى ، أما الكفاله شخصية كانت أو عينية فلا تتنقل الى الإيجار الجديد الا إذا رضى الكفيل بذلك".

يبين من هذا النص أن التجديد الضمنى يعد ايجاراً جديدا لا مجرد امتداد المعقد الأصلى ، وأنه يعتبر معقودا بشروط العقد الأصلى فيما عدا مدته فيعتبر معقودا لمدة غير معينة ، وتنتقل إليه التأمينات العينية عدا الكفالة عينية كانت أو شخصية ما لم يرضى الكفيل بذلك.

التجديد الضمنى إيجار جديد

١٣٢- التجديد الضمني يعد إيجار ا جديدا وليس امتدادا للعقد السابق ويـترتب على
 ذلك النتائج الآتية:

ا- يجب أن يكون كلا من الطرفين أهلا لإبرام عقد الإيجار، أى يجب أن تتوافر فى
 كل منهما الأهلية اللازمة لعقد الإيجار، فإذا كان أحدهما ناقص الأهلية - كأن

يكون فقد أهليته ، أو يكون نرك ورثة ليست لهم أهلية التأجير أو الاستثجار – فيتعين أن يقترن التجديد الضمنى برضاء من له الولايه عليه(١) ، والا فسلا ينعقد التجديد الضمنى.

٧- إذا كان الإيجار الأصلى ثابتا بسند رسمى ، فإن هذا السند لا ينتقل الى التجديد الضمنى ، فلا يجوز التنفيذ به لأنه قـاصر على الإيجار السابق ، ويجب لتنفيذ الترامات الطرفين فى التجديد الضمنى الحصول على سند تنفيذى خاص بها(١٠).

٣- إن الادعاء بحصول التجديد الضمني يعتبر ادعاء بحصول عقد جديد ، ومن ثم
 يعتبر صببا جديدا لا يجوز التمسك به لأول مرة أمام المحكمة الاستثنافية(٣) .

التجديد الضمنى يعتبر معقودا بشروط العقد الأصلى

١٣٣ - إذا كان التجديد الضمنى للإيجار يعد إيجارا جديدا متميزا عن الإيجار السابق ، إلا أنه ينعقد بنفس شروط العقد الأصلى ذاتها(٤) ، فيما عدا المدة.

فتكون الأجرة فى الإيجار الجديد هى نفس الأجرة المقررة فى الإيجار السابق ، وبكيفية دفعها ، وزمان ومكان الدفع ، وتكون النترامات الطرفين فى الإيجار الجديد هى نفس النترامات الطرفين فى الإيجار السابق بكافة شروطها وأوصافها(⁰) .

⁽۱) المتعوري – من ١٠٦٥.

بلائيول وربيير - جـ ١٠ نقره ١٢٨.

بودري وفال – فقره ١٤٣٣.

سليمان مرقس - من ٧٠٨.

دى بدائس – فتره ۲۰۶.

⁽۲) بلاتبول روبير - نقره ۲۲۷.

⁽۲) سلیمان مرقس ~ ص ۲۰۹.

⁽٤) دي هاتس – فقره ۲۰۷.

^(°) عبد الفتاح عبد الباقى – فقره ٣٠٦.

وإذا كان الإيجار السابق معقودا مع عدة مستأجرين بالتضامن فيما بينهم ، فإنهم يكونون متضامنين أيضا في التجديد الضمني ، أو ما بقى منهم في العين المؤجرة بعد انتهاء مدة الإجارة الأصليه(١/).

واذا كان الإيجار السابق معاقبا على شرط فاسخ ، أو تضمن أسبابا خاصة النسخ، فإن هذه الشروط تنتقل أيضا الى التجديد الضمني(٢).

ولا يكون التجديد الضعنى بشروط العقد الأصلى إلا إذا لم يوجد ما يغيد قصد المتماقدين تعديل بعض هذه الشروط ، فإذا أنذر المؤجر المستأجر فى الميعاد القانونى بزيادة الأجرة ، تم بقى المستأجر فى العين بعد انتهاء مدة الإجارة ، اعتبر قابلا التجديد بالأجرة التى انذر بها ، كذلك إذا أنذر المستأجر المؤجر قبل نهاية الإيجار الأصلى أنه لن يقبل تجديد الإجارة الا بنقص معين فى الأجرة ، ويقى المستأجر فى العين دون اعتراض من المؤجر ، اعتبر التجديد الضمنى حاصلا بالأجرة التى عرضها المستأجر .

المدة في التجديد الضمني غير معينة

١٣٤- تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدنى على أن التجديد الضمنى ينعقد لمدة غير معينه وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣. ونص المادة ٥٩٩ صريح فى أن التجديد الضمنى ليجار غير معين المدة ، ويتم تعيين المدة وقا لأحكام المادة ٥٦٣ مدنى.

⁽۱) عبد الفتاح عبد البائي – نقره ۳۰۷ – ص ٤٧٦.

عبد المتعم الصده – قاره ۲۳۱ – من ۳۰۸،

⁽۲) سلیمان مرقس - مس ۲۰۹

ولما كانت المادة ٥٦٣ مدنى ننص على أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاه ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة.

واذ جرى العرف على أن أجرة الأراضى الزراعية تدفع فى نهاية السنة الزراعية ، فإننا نرى أن تجديد عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل المحكم القانون رقم ٩٦ اسنة ١٩٩٧ إذا تجددت فى نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ فانها تتجدد لمدة سنة زراعية كاملة ، وتكون هذه المدة قابلة للامتداد من سنة الى أخرى ما لم ينبه أحد الطرفين على اخر برغبته فى إنهاء العقد فى نهاية سنة بذاتها.

إنتقال التأمينات العينية

١٣٥ - تعص الفقرة الثانية من المادة ٥٩٩ من القانون المدنى بأن تنتقل الى التجديد الضمنى التأمينات العينية التي كان المستأجر قدمها في الإيجار السابق ، مع مراعاة قواعد الشهر العقارى . أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تتنقل الى الإيجار الا إذا رضى الكفيل بذلك.

فإذا كان المستأجر قد قدم فى الإيجار السابق رهنا رسميا أو رهن حيازة الضمان التراماته الناشئة من العقد ، فإن هذه التأمينات العينية تتنقل الى التجديد الضمنى دون حاجة الى اتفاق جديد على ذلك ، وهذا مفهوم بطبيعة الحال ، فبقاء المستأجر فى العين المؤجرة إذا كان يفهم منه تجديد الإيجار يمكن أن يفسر بأن المستأجر قد رضى أن ينقل ما قدمه من تأمين فى الإيجار السابق الى الإيجار الجديد ، وبأن المؤجر لم يقبل التجديد إلا على هذا الشرط .

اما إذا كان من قدم التأمين شخص من الغير ، سواء كان كفيلا شخصياً أو كلميـلا عينيا ، فإن هذا التأمين لا ينتقل للى التجديد الضمنى الا إذا قبل الكفيل انتقاله.

وانتقال التأمينات العينية المقدمة من المستأجر في العقد الأصلى الى الإيجار الجديد يعتبر هو أيضا تجديدا للاتفاق على نتك التأمينات ، لا استمر اراً لتأمينات تديمة ، بمعنى انه يقتضى قيد هذه التأمينات من جديد إذا كانت وارده على عقارات ولا تكون لها مرتبة في ضمان الديون الناشئة عن الإيجار الجديد إلا من وقت القيد الحاصل تأميناً لهذه الديون الجديدة(1) ، وهذا ما قصده المشرع بالنص في المادة الحاصل أن يكون انتقال التأمينات "مع مراعاة قواعد الشهر العقاري".

١) عبد الفتاح عبد الباقي – فقره ٣٠٧.

الهبحث الثالث

كيف ينتمي التجديد الغمني للإيجار؟

١٣٦ - قلنا أن نص المادة ٩٩٥ مدنى صريح فى أن التجديد الضمنى ينعقد لمدة غير معينة ، وتسرى على الإيجار إذا تجدد أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدنى ، وبالتالى فإن أحكام المادة ٣٦٠ تسرى على كيفية انتهاء التجديد الضمنى ، كما مرت فى تجديد مدته بالقترة المعينة لدفع الأجرة.

وقد انتهينا الى أن عقود ليجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لمنة ١٩٩٧/٩٦ فإنها القانون رقم ٩٦ لمنة ١٩٩٧/٩٦ فإنها انتجدد لمدة منة زراعية كاملة ، وهذا التجديد لا ينتهى بمجرد انتهاء هذه السنة ، بل يجب لإنهائه أن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقررة ، أي قبل انتهاء السنة بثلاثة اشهر ، فاذا لم ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء في ميعاد الثلاثة اشهر قبل انقضاء السنة ، فإن الإيجار يمتد سنة ثانية فثالثة وهكذا حتى ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء في الميداد.

الغصل الثالث حكم خاص ببيع الآزاضى الزراعية المؤجرة قبل انتماء السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦

١٣٧- تتص الفقرة الأخيرة من الماده ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقم ١٩ اسنة ١٩٩٠ على أنه "وإذا رغب المؤجر في بيع الارض المؤجرة قبل انقضاء المدة المبينه في الفقرة الأولى كان للمستأجر أن يختار بين شرائها بالسعر الذي يتقق عليه، أو أن يخلى الأرض بعد تقاضيه من المؤجر مقابل التنازل عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المقررة عن كل سنة زراعية. او أن يستمر مستأجراً للارض الى حين انتهاء المدة المشار اليها في الفقرة . الأولى" .

بيين من هذا النص أن المؤجر إذا رغب في بيع الارض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية ٩٦/ ١٩٩٧ ، فإن المشرع أعطى لمستأجر هذه الارض خيارات ثلاث ، الأول أن يشترى الاض بالسعر الذي يتقق عليه ، والثاني أن يخلى الارض متابل تعويض يوزاي أربعين مثل الضريبة العقارية المربوطة على الأرض عن كل سنة زراعية ، الثالث أن يستمر مستأجرا للأرض حتى نهاية السنة الزراعية . ١٩٩٧/٩٦ .

يتضح من ذلك أن هذا النص لم يأت بجديد ، فهذا الوضع كان قائما في ظل المرسوم يقانون رقم ١٩٨ اسنة ١٩٩٢ ، المرسوم يقانون رقم ١٩٨ اسنة ١٩٩٢ ، فقد كان للمستأجر أن يشترى الأرض المؤجرة إذا رغب المؤجر في بيعها ، أو يتقاضي تعويضاً عن إخلائه الأرض ، أو يظل مستأجرا. وهذا ما دعا جانب من الفقه الى نقد هذا النص حيث ذهب الى أن هذا النص غريب في صباغته وفحواه

فهو يقرر ببساطه أنه إذا رغب المؤجر في البيع فإن المستأجر أن يشترى بالثمن الذي يتقق عليه ، أو أن يخلى الأرض في مقابل التعويض المنصوص عليه (وليس هناك ما يمنع قاتونا من الاتفاق على تعويض أكبر) أو أن يستمر المستأجر في الأرض حتى نهاية المهلة القاتونية . وبالتالي فالنص لم يضف أي جديد لأن الأمر بقى اختيارا كاملا المستأجر وما دام كناك قاته حتى في ظل قواعد ما قبل تعديل القاتون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ فإن الأمر كان أيضا اختيارا كاملا المستأجر أن يشترى - إذا وافق المؤجر - أو أن يتقاضى تعويضا عن الإخلاء ويترك الأرض ، أو أن يسمر مستأجرا ، وكان الأمر يمكن أن يكون مفهوما لو أن المشرع فرض مثلا على المستأجر إما أن يشترى وإما أن يخلى مقابل التعويض المنصوص عليه جبرا عنى المشرع لمور سوى مجرد اختيار كامل بغير حدود فهو من المشرع خدصيل حاصل ولا جديد فيه (١) .

وأيا كان الرأى فى هذا النص ، فهو نص قانونى واجب الإعمال ، ولكن ما همى كيفية تطبيق هذا النص؟ هذا ما نبينه فيما يلى:

إعلان المؤجر رغبته في بيع الأرض المؤجرة

١٣٨- إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة قبـل نهايــة الســنة الزراعيــة ١٩٩٧/٩٦، فيتعين عليه إعلان رغبته هذه الى المستأجر .

ولم بيين المشرع الوسيله التي يتبعها المؤجر في إعلان رغيته للمستأجر في بيع الأرض المؤجرة ، ويالتالي يجوز للمؤجر أن يعلن رغيته في بيع الأرض المؤجرة بابتذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصحول ، أو بكتاب

⁽۱) حمدي عبد الرحمن - القانون الزراعي ١٩٩٣ - ص ٣٩٢.

مسجل، أو بكتاب عادى ، بل يجوز أن يكون إعلان الرغبة في البيع شفويا . ويقع عبد إثبات إعلان الرغبة على المؤجر.

ولا يشترط أن يشتمل إعسلان الرغبة على ألفاظ معيسة ، وإنسا يجب أن يبيين المؤجر في الإعلان صراحة رغبته في بيع الأرض المؤجرة ، وأن يحدد هذه الأرض تحديدا نافيا للجهالة ، ويبين تاريخ بداية ونهاية الإجارة ، وأن يخير المستأجر في شراء الأرض ، أو الحصول على التعويض المقرر قانونا مقابل إخلاء الأرض ، أو أن يستمر مستأجرا للأرض ، ويحدد له ميعاد ببين موقفه من أي من الخيارات الثلاث ، ولا يشترط أن يبين المؤجر بإعلان الرغبه الثمن الذي يرغب في البيع مقابله ، إذ أن تحديد الثمن يتم بالاتفاق عليه بينه وبين المستأجر إذا رغب هذا الأخير في الشراء.

خيارات المستأجر

١٣٩- إذا أعلن المؤجر رغبته المستأجر في بيع الأرض المؤجرة قبل نهاية السنة الراعية ١٩٩٠- إذا أعلن المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦. تعين على المستأجر أن يبين موقفه فسى اختيار أى من الخيارات الثلاث ، وذلك خلال الأجل الذي حدده المؤجر ، وإلا سقط حقه في الشراه ، ولم يتبق أمامه صوى خيارين ، إخلاه الأرض في مقابل التعويض ، أو استمراره مستأجرا للأرض.

وبيان المستأجر الموقفه يكون بإعلان المؤجر بما وقع عليه اختياره ويكون ذلك بابتذار على يد محضر ، أو بكتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول أو بكتاب علدى ، ويجوز ان يكون شفويا ، ويقع عبء إثبات ذلك على المستأجر . وللمستأجر الدق فى أن يختار أى من الخيارات الثلاثة دون إجبار أو إكراه فللمستأجر الحرية الكاملة فى اختيار ما يشاء واختيار المستأجر يكون على النحو الإتمر:

 أولا: أن يختار شراء الأرض ، وفي هذه الحالة تجرى المفاوضات بينه وبين المؤجر على ثمن الأرض ، فاذا توصلا التي اتفاق ، تم تحرير عقد البيع وسداد الثمن ، واجتمعت في المستأجر صفتا المؤجر والمستأجر ، وينتهي عقد الإيجار باتحاد النمة .

النيا: أن يختار المستأجر إخلاء الأرض ، وفى هذه الحالة يتقاضى من المؤجر مقابل تنازله عن المدة المتبقية من العقد ، ويحسب هذا المقابل بأربعين مثل الضريبة العقارية المربوطة على الأرض محل الإيجار عن كل سنة زراعية . ولما كانت المدة المتبقية على نهاية عقود الإيجار فى السنة الزراعية ١٩٩٧/٩١ سنة زراعية ولحدة ، ولو فرضنا أن الضريبة المربوطة على الأرض مبلغ ٨٠ جنيه ، فأن المستأجر يستحق فى حالة إخلاء الأرض مبلغ ٤٠×٢٠ = ١١٢٠ جنيه ، وذلك عن القدان الواحد ، فإذا كانت مساحة الأرض مبلغ ٤٠٠٠ = ١١٢٠ جنيه ، وذلك عن بحسب نسبة هذه الزيادة أو ذلك النقصان إلى مساحة القدان .

ثالثا: إذا لم يختار المشترى شراء الأرض المؤجرة، أو إخلائها مقابل تعويضه
 عن المدة المتبقية من العقد، كان له الحق فى الاستمرار مستأجرا لملأرض حتى
 نهاية السنة الزراعية ١٩٧٧/٩٦.

هذه هى الخيارات الثلاث التى قررها المشرع المستأجر فى حالة رغبة الموجر فى بيع الأرض الموجرة . لكن ما هو الصل إذا قام المؤجر ببيع الأرض الموجرة قبل نهاية السنة الزراعية ١٩٧٧/٩٦ إلى أجنبي؟ هذا ما نبينه فيما يلى.

بيع الأرض المؤجرة إلى أجنبي

١٤٠ هناك حالة تثور فى العمل ، هى أن يقوم المؤجر ببيع الأرض المؤجرة إلى أجنبى عن عقد الإيجار ، وذلك قبل نهاية الممنة الزراعيـة ١٩٩٧/٩٦ دون أن يطن رغبته المستأجر فى بيع الأرض المؤجرة . فما هو موقف المستأجر من هذا البيع؟

فى هذه الحالة فإن المستأجر بالخيار بين أن يقيم دعوى باحقيته فى شراء الأرض المؤجرة بالسعر الذى تم به البيع ، إذا كانت لديه الرغبة فى الشراء ، أو أن يخل الأرض مقابل أن يتقاضى التعويض المقرر بالقانون عن تنازله عن المدة المتبقية من العقد ، أو أن يستمر مستأجرا للأرض حتى نهاية السنة الزراعية 194/47 ، وتكون العلاقة الإيجارية بينه وبين المشترى الجديد إذا تم تحويل عقد الإيجار له .

وإذا رغب المستأجر في شراء الأرض بالسعر الذي تم به البيع وأقام دعوى بأحقيته في شراء الأرض . فما هي الإجراءات التي يلزم اتباعها ؟ وعلى من يقيم هذه الدعوى ؟ وماهى المحكمة المختصة بنظرها ؟

دعوى أحقية المستأجر في شراء الأرض

141- إذا قام المؤجر ببيع الأرض المؤجرة قبل نهاية السنة الزراعية 194/97 للى أجنبي عن عقد الإيجار ، وكان للمستأجر رغبة في شراء الأرض ، فإنسه يتعين على هذا الأخير أن ينذر البائع والمشترى برغبته في شراء الأرض بالسعر الذي تم به البيع ، فإذا رفض أي من البائع والمشترى ، كان له أن يرفع دعوى بأحقيته في شراء الأرض ، والغرض من إنذار البائع والمشترى قبل رفع الدعوى هو أن يوفر على نفسه مشقة التقاضى لذا ولفق البائع والمشترى على شــرائه الأرض المؤجــرة ، ومن ثم فهو لِجراء لا يترتب على إغفاله أى جزاء .

طرفا الدعوى

1 1 - المدعى في هذه الدعوى هو المستأجر ، والمدعى عليه فيها هما الباتع والمشترى ، فيتعين على المستأجر أن يختصم في هذه الدعوى المؤجر له (البائع) والمشترى منه ، وهما طرفا عقد البيع الذي تم بموجبه بيع الأرض ، والغرض من المنترى ، هو أن المستأجر يحل محله في عقد البيع الصدادر من المؤجر إذا حكم للمستأجر بأحقيته في شراء الأرض المؤجرة ، فحتى يكون هذا الحكم حجبة على المشترى يتعين أن يكون طرفا في الدعوى ، ولا يستطيع أن يحتج بأسبقيته في الشراء إذا كان قد سجل عقد شرائه.

إيداع الثمن خزانة المحكمة

187 - يتعين على المستأجر قبل رفع الدعوى ، وحتى يثبت جديته في طلب الشراء أن يقوم بإيداع الثمن الذي ثم به البيع خزانة المحكمة ويجب على المشترى إيداع كل الثمن الحقيقي الذي حصل به البيع ، والغرض من ذلك الاستيثاق من جدية المستأجر الشراء يقيد من سلطات طرفى عقد البيع ، فلا أقل من ضمان ما يستحقه أي منهما من الثمن منذ البداية حتى يجده حاضرا اليسحبه بمجرد صدور الحكم النهاتي بأحقية المستأجر في الشراء .

والأصل أن الثمن الذى يلترم به المستأجر مقابل الأرض المؤجرة هو الثمن الحقيقى الذى تم به البيع فعلا ، ذلك أن مآلا احقيته فى الشراء هو حلوله قبل الباتع محل المشترى فى عقد البيع ، وبالتالى بلتزم بكل ما كان بلتزم به المشترى نفاذا لهذا العقد ، ومن ذلك الالتزام بدفع الثمـن الـذى لتعقد عليـه البيـع ، اى الثمـن الـذى تلاقت عليه ليرادة الباتع على لرادة المشترى فى الحقيقة والواقع .

ولكن حلول المستأجر محل المشترى في عقد الليع ، لا يغير من أنه لم يكن هو المشترى أصلا، ولم يكن طرفا في العقد حين التعقده ، واتما هو مجرد صاحب حق في شراء الأرض المبيعة جبرا على طرفى العقد بحكم القانون ، ومن ثم فهو من الغد وياتتالى لا يكون الثمن المسمى في العقد حجمة مطلقة في مواجهته ، بل يجوز له أن يثبت بكافة المطرق القانونية بما فيها البينة والقرائن ، أن الثمن المبين في العقد ليس هو الثمن الحقيقي للأرض المؤجرة له ، وإنما هو ثمن صورى تواطأ عليه البائع والمشترى .

فإذا كان الثمن المسمى بالعقد يزيد عن الثمن الحقوقى ، فإن المستأجر يستطيع أن يودع خزانة المحكمة الثمن الحقوقى ، ويقع عليه عداء إنبات أن الثمن المسمى أن يودع خزانة المحكمة الثمن الحقوقى ، ويقع عليه عداء إنبات أن الثمن المحتوقة في الشراء مقابل الثمن الحقوقى ، أما إذا فشل في إثبات صورية الثمن ، حكم له بأحقيته في الشراء بالثمن المسمى في العقد ، وفي هذه الحالة يتعين عليه تكملة الثمن ، بإيداع الفرق بين الثمن المسمى في العقد والثمن الذي لدعى أنه الثمن الحقيقى خزانة المحكمة .

أما إذا لم يقم المستأجر بايداع كامل الثمن الحقيقى الذى حصل به البيع خزانة المحكمة قبل رفع دعوى أحقيته فى شراء الأرض المؤجرة له ، كان هذا دليلا على عدم جدية المستأجر فى طلب الشراء ، وأنه لم يقصد بدعواه سوى الكيد بالباتع والمشترى ، أو المساومة من أجل حصوله على تعويض لكير من التعويض المقرر قانونا ، وفى هذه الدالة يتعين على المحكمة أن تقضى برفض الدعوى .

المحكمة المختصة بنظر الدعوى

33 1 - دعوى لحقية للمستأجر فى شراء الأرض المؤجرة ليست من المناز عات الناشئة عن العلاقة الإيجارية بين مستأجر الأرض الزراعية ومالكها ، وبالتسالى فإن الاختصاص بنظرها لا يخضع للقاعدة المقررة بنص المدادة ٣٩ من المرسوم بقانون 1٧٨ لمنة ١٩٥٢ ، ويخضع للقراعد العامة التى تنظم مسألة الاختصاص .

فإذا كانت قيمة الأرض المؤجرة محل الدعوى تريد على خمسة آلاف جنيه وفقًا لقواعد ثقدير قيمة الدعوى الواردة بالمادة ٣٧ مرافعات انعقد الاختصاص للمحكمة الإبتدائية ، اما اذا كانت قيمة الدعوى لا تزيد على خمسة آلاف جنيه انعقد الإختصاص للمحكمة للجزئية .

اما الاختصاص المحلى فان المحكمة المختصة هى المحكمة التى يقع فى دائرتها الأرض محل الدعوى أو المحكمة التى يقع بها موطن المدعى عليه (مادة ٢/٥٠ مرافعات) اذ أن هذه الدعوى من الدعاوى الشخصية العقارية .

الفصل الرابع إخلاء المسكن الملحق بالارض الزراعية

١٤٥- تنص المادة الرابعة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على أنه "لا يترتب على تلك الإيترتب على المقاررة في على تطبيق أحكام هذا القانون الإخلال بالقواعد القانونية أو التعاقدية المقررة في تاريخ العمل به الشغل المسلكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة .

ومع ذلك إذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأرض الزراعية المؤجرة وقفا الأحكام هذا القانون إخسلاء المستأجر المسكن الملحق بالأرض الذي يقيم به ، وكان هو المسكن الوحيد الإقامته ومن يعولهم ، تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التي كان يقيم فيها ، ولا يجوز إخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن".

عقد الإيجار يرتب النزلمات على علقق طرفيه ، ومن أهم هذه الالنزامات التي نقع على عائق المؤجر ، النزامه بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها .

والملحقات هي ما يتبع الأصل ويعد بصفة دائمة لخدمته . وملحقات الأرض الزراعية المسوائي والمصمارف والمخازن المعدة لتخزين المحصدولات وزراتسب المواشى ، والشرب ، والطريق ، والمباني الملحقة بالأرض للعمال أو غيرهم ممن يباشرون الزراعة أو يتعهدونها .

ويترتب على انتهاء عقد الإيجار النترام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها .
ولما كاتت عقود إيجار الأراضى الزراعية السارية وقت العمل بأحكام القاتون رقم
١٩٦ لسنة ١٩٩٧ تنتهى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، فإذا حلت نهاية السنة
لزراعية ١٩٩٧/٩٦ واتخذ المؤجر الإجراءات السابق بيانها لإخلاء المستأجر من
لأرض المؤجرة ، تعين على المستأجر رد العين المؤجرة وملحقاتها .

فإذا كانت الأرض الموجرة ملحق بها مسكن يقيم به المستأجر ، فإن الوضع الطبيعي للأمور أن يقوم المستأجر بإخلاء الأرض الزراعية والمسكن الملحق بها وردهما الى المؤجرة ، الا أن المشرع جاء بحكم خاص بالمسكن الملحق بالأرض المؤجرة ، الرباعة من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ .

فنصت الفقرة الأولى من المادة الرابعة سالفة البيان على أنمه "لا يترتب على تطبيق أحكام هذا القانون الإخلال بالقواعد القانونية أو التحاكديـه المقررة فـى تـاريخ العمل به لشغل المساكن الملحقه بالاراضى المؤجرة".

وقد استثنى المشرع بهذا النص المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة من تطبيق أحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ إذا كانت هناك قواعد قانونية أو تعاقدية تحكم العلاقة الإيجارية بخصوص هذه المساكن الملحقة بالأراضى الزراعية المؤجرة وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢.

قلو أن هناك نص قانونى أو اتفاق بين المؤجر والمستأجر ينص على بقاء المستأجر منتفعا بالمسكن الملحق بالأرض الزراعية المؤجرة بعد انتهاء عقد الإيجار، أو انتفاعه به مدة أطول من المدة التى حددها القانون رقم ١٩٦٦ لإنهاء عقد ليجار الأراضى الزراعية ، فإن هذا النص أو ذلك الاتفاق هو الذى يطبق على إخلاء المسكن الملحق بالأرض الزراعية ، ولا تسرى أحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ في هذه الحالة.

أما إذا لم يوجد نص قانوني أو اتفاق خاص بالمسكن الملحق بالأرض الزراعية، وترتب على انتهاء عقد إيجار الأرض الزراعية بنهايـة السنة الزراعية الإالام الإراعية بنهايـة السنة الزراعية الثانية من إخلاء المستأجر من المسكن الملحق بالأرض الزراعية فقد جاءت الفقرة الثانية من المادة الرابعة سالفة الييان بحكم آخر إذ نصت على أنه "ومع ذلك إذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأرض الزراعية المؤجرة وقفا لأحكام هذا القانون إخلاء المستأجر

المسكن الملحق بـالأرض الذي يقيم به ، وكان هو المسكن الوحيد الإثامته ومن يعولهم تكفل الدولة تدبير مسكن آخر له بأجرة مناسبة بالوحدة المحلية التي يقيم فيهـا ولا يجوز اخلاؤه قبل تدبير هذا المسكن".

فإذا ترتب على إنهاء عقد إيجار الأراضى الزراعية في نهايه المسنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ لخلاء المستأجر المسكن الملحق بهذه الأرض والذي يقيم به المستأجر ، فلا يجوز لخلاء المستأجر من هذا المسكن الا بعد أن تدبر الدولة مسكنا آخر المستأجر بأجرة مناسبة بمساكن الوحدة المحلية التي يقيم فيها.

شروط تدبير مسكن للمستأجر

١٤٦- يشترط لكى يستفيد المستأجر من حكم الفقرة الثانية من المادة الرابعة من
 القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ بوجوب تدبير الدولة مسكنا له توافر الشروط اتيه:

ا- أن ينتهى عقد ليجار الأرض الزراعية وقتا لأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ في نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ، أو لخلاء المستأجر من الأرض المؤجرة مقابل التعويض المقرر إذا رغب المؤجر في بيع الأرض المؤجرة قبل حلول نهايه السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

 ٢- أن يترتب على إنهاء عقد الإيجار ضروره إخلاء المستأجر من المسكن الملحق بالأرض المؤجرة.

٣- أن يكون المسكن الملحق بالأرض الزراعية هو المسكن الوحيد لإقامة المستأجر ومن يعولهم ، فإذا كان يمتلك مسكنا آخر ، أو يستأجر مسكنا آخر يستطيع أن يقيم هو من يعولهم فيه فلا يحق له المطالبة بتدبير مسكن آخر . فإذا تولفرت هذه الشروط ، فإنه يتعين على الدولة تدبير مسكناً للمستأجر بأجرة مناسبة بمساكن الوحدة المحلوة التي يقيم فيها ، ولا يجوز إخلاؤه من المسكن الملحق بالأرض المؤجرة قبل تدبير المسكن اخر.



١٤٧ - تمهيد وتقسيم

تنص الفقرة الثالثة من المادة ٣٣ مكرر (ز) من القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ على على أن تسرى أحكام القانون المدنى بما فيما ما يتعلق بتحديد القيمة الإيجارية على عقود الإيجار المذكوره في الفقرتين السابقتين عند انقضاء مدة الخمس سنوات المشار إليها".

وتنص المادة الثالثة من ذات القانون على أن "تسرى على على عقود الجبار الأراضي الزراعية التي تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بهذا القانون الأحكام الواودة في الفصلُ الاول من الباب الثاني من الكتاب الثاني من القانون المدنى".

وبهذين النصين أخضع المشرع العلاقة الإيجارية بين المالك والمستاجر في الأراضي الزراعية لأحكام القانون المدني.

والعقود التي تسرى عليها أحكام القانون المدنى هي:

 ا- عقود ليجار الأراضى الزراعية التى أبرمت قبل العمل بالقانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٧ ، والتى تنتهمى بنهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ وتطبق عليها أحكام القانون المدنى بعد نهاية السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦.

٣- عقود إيجار الأراضى الزراعية التى تبرم اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام
 القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ أى ابتداء من ١٩٩٧/٦/٣٩.

وقد نظم القانون المدنى أحكام ليجار الأراضى الزراعية فى المواد من ١٦٠ الى ١٦٨، ثم نظم أحكام الإيجار بالمزارعة فى المواد من ١٦٩ الى ٢٢٧، ولهذا فقد قرر. القانون المدنى نوعين من الإيجار لإيجار الأراضى الزراعية هما الإيجار

-170-

بالنقد، والإيجار بالمزارعة ، ونبين في هذا الباب أحكام كل نوع من هذين النوعيـن. وعليه نقسم هذا الباب الى فصلين:

 الفصل الأول : إيجار الأراضى الزراعية بالنقد. الفصل الثاني: إيجار الأراضي الزراعية بالمزارعة.

الفصل الأول إيجار الآراضي الزراعية بالنقد

۱٤۸ - تمهید وتقسیم

تسرى على هذا النوع من الإيجار الأحكام العامة فى عقد الإيجار ، بالاضافة للى أحكام خاصة خص بها القانون المدنى هذا النوع من الإيجار ، ونبين فى هذا الفصل الأحكام الخاصة التى خص بها القانون المدنى هذا النوع من الإيجار ، اما الأحكام العامة لعقد الإيجار فنحيل بشأنها الى ما سبق بيانه بالباب التمهيدى.

وقد جمع المشرع هذه الأحكام الخاصة في المواد من ١١٠ الى ٦١٨ من القانون المدنى ، وهي تتعلق بمحل الإيجار ، ومدته ، وبعض التزامات المؤجر والممتأجر ، وبهلاك البذور وهلاك الزرع ، وسوف نتتاول كل هذه الامور بالدراسة والتحليل ، ثم نعقب ذلك ببيان انتهاء عقد الإيجار وعليه نقسم هذا القصل الى خمسة مباحث:

- المبحث الأول : محل الإيجار.
- المبحث الثاني : مدة الإيجار .
- المبحث الثالث : بعض الترامات المؤجر والمستأجر.
 - المبحث الرابع: هلاك البذر وهلاك الزرع.
 - المبحث الخامس: انتهاء عقد الإيجار.

المبحث الإول

محل الإيجار

الأرض الزراعية

٩٤ - يرد إيجار الأرض الزراعية على مساحة محدودة منها أو على حصة شائعة في مساحة محدودة .

ولم يعرف العشرع الأرض الزراعية سواء فى للتقنين المدنى أو فى قانون الإصلاح الزراعى ، وإن كان قد نص القانون الأخير على أن " يعتبر فى حكم الأراضى الزراعية الأراضى البور والأراضى الصحراوية" .

وقد استقر الرأى في الفقه على تعريف الأرض الزراعية بانها الأرض التي تؤجر بقصد الاستغلال الذراعي.(١) .

والمقصود بالاستغلال الزراعي ، الاستغلال الذي ينطوى على نشاط إيجابى زراعي من جانب المستأجر يتعلق بأعمال الزراعة أو الصيانة اللازمة لملأرض ، وبغض النظر عن الغرض الذي يهدف اليه المستأجر من حصوله على الغلة(٢).

وإذا كانت الأرض من الأراضى الزراعية بحسب أصلها ولكسن قصد من تأجيرها استعمالها في غير الاستغلال الزراعي كتـأجير قطعـة أرض زراعيـة

⁽¹⁾ عزمی البکری ـ لحکام الإیجار فـی قـلتون الامــلاح الزراعـی ــ دار الثقافـة الطباعـة والنشر ۱۹۸۹ ــ س ۲۱.

مدحت الصوني ـ ص ١٢ .

⁽٢) حسام الاهواتي ـ أسول القانون الزراعي ١٩٧٥ ـ ص ٢٥٢ .

لاستعمالها ملعب أو شونة لضرب الطوب أو لاستخراج أثربة منها لمصنع الطوب أو لإقامة مشروع لتربية الدواجن أو المواشى مع شراء الطف اللازم لها ، فإنها لا تخضع لأحكام التأجير الزراعي(١).

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعنين استأجرا الأرض موضوع النزاع لاستخراج أنرية منها لصناعة الطوب لقاء أجرة سنوية قدرها مائتان وأربعون جنيها للقدان الولحد فإن الغرض الذي أعدت له العين المؤجرة لا يعد من قبيل الاستغلال الزراعي ، حتى ولو كانت العين تعد في الأصل من الأراضي الزراعية (٢).

وتعتبر الأرض مؤجرة بقصد الاستغلال الزراعى ولو شمل الإيجار أشياء أخرى عند الانتفاع غير الانتفاع بالأرض متى كانت هذه الاشياء الأخرى ليست إلا أدوات تساعد على الاستغلال الزراعى وليست مؤجرة لذاتها.

والعبرة بحالة الأرض عند التعاقد ويوصفها المنظور إليه في عقد الإيجار (٢)، فإذا كان القصد من الإيجار هو الاستغلال الزراعي ، اي زراعة الأرض بقصد المحسول على ما تظه من محاصيل زراعية ، فإن الإيجار في هذه الحالة يكون إيجارا الأرض زراعية.

اما إذا كانت الأرض المؤجرة من الأراضى الزراعية بحسب الأصل ، ولكن الغرض من الإيجار استعمالها في غير الاستغلال الزراعي ، فانها لا تخضع لأحكام الإيجار الزراعي.

⁽۱) عزمی البکری مس ۲۷.

^{(&}lt;sup>۲)</sup> نَفَسَ الطَّمَن رَفَّم ۵۳۰ استه ۶۲ ق ـ جلسة ۱۹۷۲/۱/۲۸ ـ مج لحكم النقَـمَن ـ السنه ۲۷ ـ من ۲۲۳.

⁽٢) فهمي الغولي ـ شرح أواعد إيجار الاراضي الزراعيه ١٩٦٧ ـ ص ٨٩ .

ملحقات الأرض الزراعية

10. - يرد ليجار الأراضى الزراعية على ملحقات الأراضى الزراعية أيضا والأرض الزراعية أيضا والأرض الزراعية يتبعها السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحاصيل وزراتب المواشى والشرب والطريق والمبانى الملحقة بالأرض العمال أو لغيرهم ممن يباشرون الزراعية أو يتعهدونها. ولا يشمل ليجار الأراضى الزراعية المواشى والأدرات الزراعية التي توجد في الأرض ، فقد نص على ذلك صراحة فى المادة راعية ، فلا يكون الموجر عنو نصعها على أنه " إذا كانت العين الموجرة أرضا زراعية ، فلا يكون المؤجر ملزما بتسليم المواشى والادوات الزراعية التي توجد في

ذلك أن الماشية أو الأدوات الزراعية نظرا الأهميتها لا تعتبر ملحقات للأرض المؤجرة ، ولا يرد عليها الإيجار ، كما أن مستأجر الأرض الزراعية يكون فلاخا يحترف الزراعة ، ولا يدف في العادة ، أدواته ومواشيه الخاصة التى يستعين بها في أعماله المختلفة ، ولا يدخل من ثم في قصد العاقدين وقت التعاقد أن تشمل الإجارة ما يوجد في الأرض المؤجرة من مواشى أو أدوات زراعية ، ولو كانت مملوكة للمؤجر ، فإذا أراد العاقدان أن تشملها الإجارة ، تعين ذكر ذلك في العقد ، حين يكون جزء من الأجرة المتفق عليها مقابل الاتفاع بالمواشى وأدوات الزراعة (أ).

ويكرن على من يدعى حصول الاتفاق على أن يشمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية عبء إثبات هذا الاتفاق ، فإذا ادعاه المستأجر عند مطالبته المؤجر بتسليم العين المؤجرة وجب عليه الإباته ، وإن ادعاه المؤجر عند مطالبته المستأجر برد

⁽١) محمود جمال الدين زكي ـ القانون الزراعي ١٩٧٥ ـ ص ١٩٠٠.

العين وُجِب عليه إثبات دخول المواشى والأدوات فى الإجارة وإثبات تسليمها اللى المستأجر.

اذلك تتضنى مصلحة الماقدين تحرير محضر جرد توصف فيه هذه الأشياء وصفا دقيقا وتقدر فيه قيمتها ، وقد كانت المادة ٨١٤ من المشروع التمهيدى تقضى في فقرتها الثانية بأنه إذا شمل الإيجار الموشى والأدوات وجب أن يكتب محضر جرد بها تقدر فيه قيمتها بالخفاق الطرفين ، وأن تسلم لكل طرف نسخة من هذا المحضر موقعا عليها من الطرف الأخر ، وجاء في المذكرة التفسيرية المشروع التمهيدي تعليقا عليها أن العين المؤجرة وهي الأرض الزراعية قد يوجد فيها مواشي وأدوات معلوكة الموجر ، والأصل أنها لا تنخل في الإيجار الا إذا تقق على ذلك ، فإذا كان هناك القطاق وجب أن يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة فيذا كان هناك القرف أن يكتب محضر جرد بها من نسختين لكل طرف نسخة النزاع لاسيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر في المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، النزاع لاسيما أن قيمة الأدوات والمواشى تذكر في المحضر مقدرة باتفاق الطرفين ، فإذا ضاع شئ منها أو تلف ولم يثبت المستأجر ألا يد له في ذلك كان مسئولا عن تضمن حكما تضميليا.

⁽١) مجبوعة الاعمال التحضيرية _ جـ ٤ _ ص ٢٠٢ ، ٢٠٣

الهبحث الثاني

مدة الإيجار

101-لم يضع المشرع في المجموعة المدنية حدا أدني لإجارة الأرض الزراعية. والأصل أن مدة الإجارة تخضع لاتفاق الطرفين ، وقد نصت المادة ٢١٢ مسن القانون المدني على أنه " إذا نكر في عقد إيجار الأراضي الزراعية أن الإيجار عقد لسنة أو عدة سنوات كان المقصود من ذلك أنه عقد المدورة زراعية سنوية أو لعدة دورات " وقد كان التقنين المدني الملغي يقضي بذلك في المادة ٢٦٩/٣٨٤ منه حيث نص على أنه " إذا كان أيجار الأرض الزراعية لسنة أو جملة سنوات فتعتبر المدة باعتبار محصولات سنة أو عدة سنوات.

وقد جاء فى المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على نص المادة ١٦٣ من القانون المدنى "تحسب مدة ليجار الأرض الزراعية بالسنين الزراعية لا بالسنين المدنية من حيث الابتداء ومن حيث الانتهاء ، فإذا لم تحدد المدة ، اعتبر الإيجار منعقدا للمدة الكافية لحصد محصول السنة اى لسنة زراعية كاملة مع مراعاة وجوب التنبيه فى المواعيد المقررة(١).

أما إذا لم يتفق المتعاقدان على مدة الإجارة ، أو عقد الإيجار لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقطبق هنا أحكام المادة ٥٦٣ مدنى والتى تقضى بأنـه "إذا عقد الإيجار دون لقفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا اللفترة المعينة لدفع الأجرة".

فإذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة سنة اعتبرت مدة الإجارة سنة.

⁽١) مجموعة الاعمال التحضيرية ـ جـ ٤ ـ ص ٢٠٧

ويعتبر الإيجار معقودا دون اتفاق على مدة إذا سكت العاقدان عن ذكر المدة أصلا ، ففي هذه الحالة يعتبران أنهما قد أحالا الى المدة التي يعينها القانون عند عدم الاتفاق على ما يخالفها.

ويكون الإيجار معقودا لمدة غير معينة لذا اتفق الطرفان على مدة دون أن يعينــا ضابطا يحدد نهايتها.

وتكون المدة متعذرا إثباتها إذا أقر الطرفان بأنهما عينا للإيجار مدة معينـة ولكنهما تنازعا على مدى هذه المدة ولم يتمكن أحدهما من إثبات لدعائه.

المقصود بالسنة الزراعية

101- السنة الزراعية غير السنة التقريمية ، فهى تختلف عنها فى المبدأ وفى النهاية ، فالسنة الزراعية تبدأ فى أكثر المحصولات فى نوفمبر وتنتهى فى اكتوبر ، وفى بعض المحصولات الأخرى كالقصب تبدأ وتنتهى فى ميعاد آخر ، والمهم أن تكون السنة الزراعية دورة زراعية كاملة ، تستغرق فى لكثر المحصولات الزراعة الشيؤية والزراعة الصيفية (أ).

ويمكن القول أن السنة الزراعية يحددها العرف الزراعي(١).

فإذا عقد الإيجار لمدة سنة ، فإن هذا يعنى أنه عقد لمدة سنة زراعية كاملة ، وينقضى الإيجار بانتهاء مدة السنة المحددة للإيجار ، إلا أن مدة الإجارة لا تعد منقضية إلا بحصاد المحصول السنوى ولو جاوز الحصاد التاريخ المعين لاتتهاء الإجارة.

⁽۱) السنهوري .. فكره ۷۳۷ .. من ۱۲۹۰.

⁽۲) عزمی البکری. مین ۳۰.

بقاء المستأجر حتى تنضج الظة

١٥٣ - فرض عدم انقضاء الإجارة بانقضاء مدتها الا بحصاد المحصول السنوى يقع فى ثلاث حالات ، الأولى: أن يعين فى العقد ميعاد لانتهاء الإجارة لا يتفق والتلريخ الذى يتم فيه نضع المحصول علاة.

الحالة الثانية : أن يتأخر نضب المحصول لسبب يرجع الى المستأجر.

الحالة الثالثه : أن يتأخر نضب المحصول لسبب لا يد المستأجر فيه.

بالنسبة للحالة الثالثة فقد نصت المادة ٧٦٧ من القانون المدنى على أنه "يجوز المستأجر إذا لم تنضح غلة الأرض عند انتهاء الإيجار بسبب لا يد لمه فيه أن يبقى بالعين المؤجرة حتى تنضح الغله على أن يؤدى الأجرة المناسبة".

ففى هذه الحالة وهى التى يتأخر فيها نضج المحصول بسبب لا يد المستأجر فيه، فإن الإجارة تمتد المدة اللازمة لنصبج المحصول ، على أن يؤدى المستأجر من الأجرة ما يتناسب مع المدة الزائدة ، ويعتبر ما يؤديه المستأجر زيادة عن الأجرة المنفق عليها جزء من الأجرة ، ويكون مضمونا بكل ضماناتها.

و لا يلزم المستأجر باثبات أن تأخير نضح المحصول راجع إلى سبب لا يد له فيه كتغيرات الجو أو انخفاض النيل ، بل يفترض ذلك ويكون على المؤجر أن يثبت أن هذا التأخير راجع الى فعل المستأجر كأن يكون هذا الأخير قد تأخر فى الزراعة أو لم يُعن بالزراعة العذاية الكافية حتى تتضع فى ميعادها.

أما إذا أثبت المؤجر أن تأخر نضع المحصول يرجع الى المستأجر ، فإننا نكون بصدد الحالة الثانية ، وفى هذه الحالة يجوز للمؤجر أن لا يكتفى بطلب ما يناسب المدة الزائدة ، بل يحق له فوق ذلك أن يطلب تعويضا عن تأخير الدورة الزراعية ، وذلك طبقا للقراعد العامة. أما للحالة الأولى فيجوز قياسها على الحالة الثالثة وتطبق حكم المادة ١٦٧ من القانون المدنى عليها ، أى تخويل المستأجر الحق فى البقاء بالأرض الى حين نضبج المحصول فى مقابل دفع زيادة من الأجرة تقابل المدة الزائدة(١).

تداخل زراعة المستأجر مع زراعة خلفه

105- إن أعمال البذر والحصاد التى تبدا أو تنتهى بها السنة الزراعية تتوقف مباشرتها على الظروف الجوية وغيرها ، وفى الغالب تتداخل الأعمال اللازمة لتهيئة الأرض الزرع الجديد والأعمال اللازمة لجنى المحصول السابق ، فيقتضى الأمر القيام بهذه وتلك فى وقت واحد. فإذا كان مالك المحصول السابق هو صاحب الحق فى الزراعة الجديده لم تكن هناك صعوبة فى قيامه بالأعمال اللازمة لكليهما.

أما إذا كان المحصول السابق الشخص وكانت الزراعة الجديدة لأخر ، أى أن الموجر قام بتأجير الأرض امستأجر آخر غير المستأجر صاحب المحصدول السابق والذى انتهت لجارته ، فإن ذلك قد يؤدى الى اصطدام الطرفين وقيام المنازعات بينهما.

وحلا أذلك نص المشرع في المادة ٦١٨ من القانون المدنى على أنه "لا يجوز المستأجر أن يأتي عملا يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتقاع من يخلفه ، ويجب عليه بوجه خاص قبيل إخلاء الأرض أن يسمح لهذا الخلف بتهيئة الأرض وبذرها إذا لم يصبه ضرر من ذلك" .

ينشى، هذا النص فى ذمة المستأجر السابق النزامين ، الأول السنزام مسلبى بالامتناع عن أى عمل يكون من شأنه أن ينقص أو يؤخر انتفاع المستأجر اللاحق ، كأن يتراخى فى جنى المحصول أو يعرقل تهيئة الأرض للزراعة الجديدة . والثانى

⁽۱) سليمان مرقص ـ من ۲۸۰.

للترام ليجابى بتمكين المستأجر اللاحق من تهيئة الأرض ويذرها ولو كان هو لم ينته من حصد محصوله ما دام لا يصييه ضرر من ذلك ، ويدخل فى هذا الالتزلم ، الإيجابى أن يترك المستأجر السابق الى المستأجر اللاحق من المآوى والتسهيلات الأخرى ما يلزم لأعمال الزراعة بالقدر الذى لا يصيبه ضرر منه(ا).

وقد كان المشروع التمهيدى للتقنين المدنى ينشىء فى المسادة ٨٧٨ منه التراما فى نمسة المستأجر الملاحق بتميكن المستأجر المسابق من القيام بالأعسال الملازمة لحصد ما يبقى من المحصول بعد انتهاء مدة الإجارة ما دام لا يصيب المستأجر الملحق ضرر من ذلك ، ولكن لجنة المراجعة حذفت هذا النص اكتفاء بتطبيق القواعد العامة.

وبناه على ما تقضى به القواعد العامة لا يجوز المستأجر الجديد أن يحول دون حصد المستأجر السابق بقية محصوله ، بل أن حقه فى الانتفاع يحده حـق المستأجر السابق فى القيام بالأعمال اللازمة لإتمام الحصاد ونقل المحصول بالقدر الذى لا يصبيه ضرر منه .

 ⁽۱) مجموعه الاعمال التحضيرية ـ ج. ٤ ـ ص ٢٢٤.

الهبحث الثالث

بعض التزاهات المؤجر والمستأجر

١٥٠ – تقسيم

قرر المشرع في القانون المدنى بعض الالتراسات الخاصة بالتراسات المؤجر والمستلجر في ليجار الاراضى الزراعية ، ونبين في هذا المبحث النتراسات المؤجر والمستأجر ، وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول: الترامات المؤجر
- المطلب الثاني: الترامات المستأجر

المطاب الأول ا**لتزامات المؤ**جر

١٥٢- تقسيم

ينشأ عن عقد الإيجار في نمة المؤجر التزام جوهري - ينفرع عنه عدة التزامات أخرى - ينفرع عنه عدة التزامات أخرى - هو تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة انتفاعا كاملا على الوجه المتفق عليه . وقد أورد المشرع في القانون المدنى بخصوص إيجار الاراضى الزراعية قواعد تتملق بتسليم الأرض المؤجرة ، وقواعد تتملق بصيائة هذه الأرض ، ونبين في هذا المطلب القواعد المتملقه بتسليم الأرض المؤجرة ، والتواعد المتملقة بصيائة الأرض المؤجرة . وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الأول : القواعد المتعلقه بتسليم الأرض المؤجرة .
- الفرع الثاني: القواعد المتعلقه بصيانة الأرض المؤجرة.

الفرع الإول القواعد المتعلقه بتسليم الأرض المؤجرة

10٧ - يسرى على ايجار الاراضى الزراعية فيما يتعلق بالترام الموجر بتسليم العين المؤجرة القواعد العامة في الإيجار والمقررة بنص المادة ٤٠٥٠ من القانون المدنى والتي تقضى بأن "بلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصناح معها لأن تفي بما أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو الطبيعة العين "وبالتالى فإن المؤجر بلتزم بتسليم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها.

وملحقات الأرض الزراعية هى السواقى والمصارف والمخازن المعدة لتخزين المحامل أو المحاملين والشرب والطريق والمبانى الملحقه بالأرض العمال أو المياهم ممن يباشرون الزراعية أو يتعهدونها . ولا تعتبر المواشى والأدوات الزراعية ملحقات للأرض المؤجرة بشملها الانتزام بالتمليم .

ويلتزم المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها ،
والتزامه هذا يسرى على المواشى والأدوات الزراعية إذا لتفق على أن تشملها
الإجارة ، وقد كانت المادة ٥ ٢/٨١ من المشروع التمهيدى تقضى "بأن يكون المؤجر
هو الملزم بتعويض ما يهاك من ماشية وأدوات زراعية لسبب لا يد للمستأجر فيه ،
فإذا أخطر المؤجر بهذا الهلاك ، ولم يبادر الى تنفيذ التزامه ، أو اقتضى اتفاق
المستأجر معه تأخيرا يعوق السير المحتاد للإستغلال ، كان المستأجر أن يعوض ما
هلك ويكون ذلك على حساب المؤجر ، ويخصم المستأجر ما أنفقه من أول قسط
مستحق من الأجرة وجاء في المذكرة التفسيرية تعليقا على هذا النص "إذا هلك أو
تلف شيء من الماشية أو الأدوات الزراعية ، وأثبت المستأجر أن ذلك يرجع اسبب
لا يد له فيه ، وجب أن يخطر المؤجر ويلتزم هذا بتعويض ما هلك أو تلف ، فإن

تأخر عن ذلك تأخرا يعوق السير المعتاد للاستغلال ، كان للمستأجر أن يعوض على حساب المؤجر ما هلك أو تلف ويخصم ما أنفقه من أول قسط مستحق الأجرة(١٣ يد حذفت لجنة المراجعه هذه الفقرة اكتفاء بتطبيق القواعد العامة .

والقواعد العامة تقضى فى المادة ٥٦٨ من القانون المدنى أنه لا يجوز المستأجر غريض ما هلك من ماشيه أو أدوات زراعية بسبب لا يد له فيه دون ترخيص من القضاء ، الا إذا كان هذا الترخيص يعوق السير العادى للاستغلال ، ويكون لتنفيذ تترام الموجر بالصيانة فى هذه الحالة صفة الاستعجال التى تصتازمها الفقرة الثانية بن المادة ٥٦٨ من القانون المدنى لقيام المستأجر بإجراء الصيانة دون حاجة الى خيص القضاء .

⁽⁾ مجموعة الإعمال التحضيرية - ج ٤ - ص ٢٠٤ ، ١٠٥ .

الفرع الثانة القواعد المتعلقه بصيانة الأرض المؤجرة

104- بسرى على الترام المؤجر بتعهد العين المؤجرة بالصديات القاعدة العامة الواردة بالمادة ١/٥٦٧ من القانون المدنى والتى تنص على أنه "على المؤجر أن يتمهد العين المؤجرة بالصديات لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية".

وقد طبق المشرع هذه القاعدة على إيجار الأراضي الزراعية فنص في المادة ٢/٦١٤ من القاتون المدنى على أنه "لما إقامة المبانى والإصلاحات الكبرى المبانى القائمة وغيرها من ملحقات العين ، فيلتزم بها المؤجر ما لم يقض الإتفاق أو العرف بغير ذلك وكذلك يكون الحكم في الإصلاحات اللازمه للأبار والترع ومجارى المياه والذذ انات".

والإصلاحات المبينة بالمادة ٢/٦١٤ من القانون المدنى ، هي الاصلاحات أو الترميمات الضرورية للاتفاع بالأرض المؤجرة ، والتي يلتزم المؤجر بالقيام بها .

فإذا أخل الموجر بالتزامه بالقيام بهذه الإصلاحات ، تعين تطبيق القواعد العامة ، وهي تجيز المستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء تلك الإصلاحات بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة ، وهذا دون إخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة عملا بالمادة ١/٥٦٨ من القاتون المدنى . بل أن المستأجر دون حاجة الى ترخيص من القضاء أن يقرم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطه مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجودا وقت بدء أو الانتفاع أو طرأ بعد ذلك ، إذا لم يقم المؤجر بعد إعذاره بتنفيذ هذا الالتزام في ميعاد

- 141 -

مناسب على أن يستوفى ما أنفقه خصما من الأجرة عملاً بالمادة ٢/٥٦٨ من القانون

المدنى ،

المطلب الثانث التزاهات المستأجر

١٥٩ - تقسيم

أورد المشرع في التانون المدنى في شأن إيجار الاراضي الزراعية أحكاما خاصة بالترامات المستأجر ، تضمئتها المادتان ٦١٢ ، ٦١٤ ، وهي تعتبر تطبيقا للأحكام العامة التي وردت في شأن الترامات المستأجر بوجه عام ، وتتعلق هذه الالترامات بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف ، والمترام المستأجر بالمحافظة على المواشي والأدوات الزراعية ، وقيامه بالاصلاحات التأجيرية ، بالإضافة الى الترامه بدفع الأجرة ، ونبين في هذا المطلب كل هذه الالترامات ، وعليه نقسم هذا المطلب الى أربع فروع:

- الفرع الاول: النزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على
 الوجه المألوف.
 - الفرع الثانى: التزام المستأجر بالمحافظة على المواشى والأدوات الزراعية.
 - ♦ الفرع الثالث : التزام المستأجر بالإصلاحات التأجيرية .
 - الفرع الرابع: التزام المستأجر بدفع الأجرة.

الفرع الأول

التزام المستأجر بالمعافظة على العين المؤجرة واستعمالما على الوجه المألوف

١٦٠ تنص المادة ١٢٠١/ من القانون المدنى على أنه "بجب أن يكون استغلال المستأجر للأرض الزراعية مواقعًا لمقتضيات الاستغلال المألوف ، وعلى المستأجر بوجه خاص أن يعمل على أن تبقى الأرض صالحة للإثناج".

يلترم المستأجر باستعمال العين على النحو المتفق عليه ، فإذا لم يكن هناك تفاق، التزم المستأجر بأن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ، فإذا اتفق في عقد الإيجار على اتباع نظام معين في زراعة الأرض ، التزم المستأجر باتباع هذا النظام في زراعتها ، اما إذا لم يتفق في العقد على طريقة معينة للزراعة ، التزم المستأجر بأن يزرع الأرض على الوجه المسألوف في الزراعة وألا يسترك الأرض دون زراعة.

والمستأجر يكون مسئولا عن سلامة الأرض المؤجرة ، فهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك ناشىء عن استعمالها استعمالا غير مألوف، فيجب على مستأجر الأرض الزراعية أن يزرعها وفقا للأصدول المألوفة فى زراعتها بحسب ما إذا كانت الأرض المؤجرة معده لزراعة المحصولات العادية أو معدة لزراعة الخضروات أو الزهور أو النباتات الطبية ، وعليه على كل حال ، أن يتو بتسميد الأرض ، وأن يتعهد ما فيها من أشجار بالصيانة ، وألا ينهكها بزراعة

محصول واحد مرات متعاقبة ، وأن يعمل على ايقاء الأرض صالحه للانتاج ، ولكن ليس عليه أن يزيد في صلاحيتها (١) .

171- ولا يجوز للمستأجر أن يحدث بالدين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر ،
وقد نصت المادة ٢/٦١٣ من القانون المدنى على أنه "ولا يجوز لمه دون رضاء
المؤجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها أي تغيير جوهري يمتد أثره
الى ما بعد انقضاء الإيجار".

فلا يجوز المستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلال الأرض المؤجرة تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول بستان الفاكهة الى أرض الزراعة محصولات رابحة ، ولكن يجوز الزراعة محصولات رابحة ، ولكن يجوز له أن يدخل تغييرا غير جوهري أو تغييرا جوهريا ينتهى بانتهاء الإيجار ، أو تغييرا جوهريا يبقى بعد الإيجار إذا كان ذلك بإنن المؤجر وقد جاء بالمذكرة التفسيرية المشروع التمهيدى تعليقا على المادة ٣/١٦٣ أنه لا يجوز المستأجر أن يدخل على الطريقة المتبعة في استغلالها (الأرض) تغييرا جوهريا يبقى الى ما بعد انتهاء الإيجار ، كأن يحول الأرض وهي تستغل لزراعة القولكه أو الخضروات الى زراعة محصولات أخرى ، ولكن يجوز أن يدخل تغييرا غير جوهرى ، أو تغييرا جوهريا ينقى بعد الإيجار إذا كان ذلك باذن المحجود إلا

⁽١) مجموعة الاعمال التصنيرية - ج ٤ - ص ٢٠٩ .

لصد سلامه - القانون الزراعي ١٩٧٧ - من ٢٥٤ .

سمير تتاغر - القانون الزراعي ١٩٧٠ - س ٤٠٥.

⁽٢) مجموعة الإعمال التجنبيرية -- ج ٤ -- ٦٠٩ .

واذا أخل المستأجر بالترامه بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف ، جاز المؤجر أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا الانتزام عينا ، فيازمه بأن يستفل الأرض كما ينبغي ، أو بالا يتركها دون استغلال الى حد أن تضعف صلاحيتها الانتاج ، أو بألا يغير من طريقة استغلالها كان يمتتع عن تحويلها من زراعة الفاكهة الى زراعة الزهور أو الى زراعة الخضروات ، ويستطيع أن يلجأ في ذلك الى طريقة التهديد المالى ، بل يجوز عند الاقتضاء أن يطلب وضع الأرض تحت الحراسة لاستغلالها على الوجه الواجب ، وسواء طلب المؤجر التتفيذ العيني أن الطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء أو الفسخ فإن له في الحالتين أن يطلب التعويض عن الضرر الذي أصابه من جراء إخلال المستأجر بالترامه ، والمؤجر الحق في التأكد من أن المستأجر والم في عقد الإيجال أن تراعي في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبت من أن المستأجر أن تراعي في زراعة الأرض شروط معينة وأراد المؤجر التثبت من أن المستأجر إلى هذه الشروط . وكل هذا ليس الا تطبيقا القواعد العامة (۱) .

^(۱) السنهوري – فقرة ۲۰۰۵ .

جمال زکی - فقرة ۸۶ - من ۱۵۸ .

الفرع الثاني

التزام المستأجر بالمحافظة على المواشى والأدوات الزراعية

١٦٢- تتص المادة ١٦١ من القانون المدنى على أنه "إذا تسلم المستأجر مواشى وأدوات زراعية معلوكة للمؤجر ، وجب عليه أن يرعاها ويتعهدها بالصدانة بحسب المألوف في استغلالها".

للمواتسى والأدوات الزراعية كيانا خاصا مستقلا عما ترجد عليه من أرض زراعية ، فلا يشملها ليجار الأرض الزراعية الا إذا اتفق فيه على ذلك ، فبإذا شمل الإيجار المواشى والأدوات الزراعية ، وتسلمها المستأجر ، السترم أن يبدنل فى استعمالها وفى المحافظه عليها من العناية ما يبذل له الرجل المعتاد ، فلا يجوز للمستأجر فى استخدام الماشية ، أن يحملها ما فوق طاقتها ، وفى الأدوات الزراعية أن ينهكها بالعمل ، وعليه أن يقدم الغذاء المناسب والمأوى الملائم الماشية ، وأن يتعهدها بالعلاج حيثما تكون فى حاجة اليه ، كما أن عليه أن يقوم بصيانة الأدوات الزراعية ، ويتعهدها بالتنظيف والاصلاح وما عسى أن تكون فى حاجة اليه من تربيت أو تشحيم وقاً المألوف فى الاستخلال .

الفرعر الثائث

التزام المستأجر بالإصلامات التأجيرية

178 - تتص المدادة 1/71 من القانون المدنى على أنه "على المستأجر أن يقوم بإجراء الاصلاحات التي يقتضيها الانتفاع المألوف بالأرض المؤجرة ، ويلتزم بوجه خاص بتطهير وصيانة الترع والمساقى والمراوى والمصارف ، وكذلك القيام بأعمال الصيانة المعتادة للطرق والجسور والقناطر والأصوار والآبار والمبانى المحدة للسكنى أو للاستغلال ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق أو العرف بغيره".

وقد جاء بالمذكرة التفسيرية تطيقا على هذا النص أن "الاصلاحات التأجيرية التي يقوم بها المستأجر في الاراضى الزراعية هي تطهير الترع وأعمال الصيانة المعتاده للطرق والجسور والأسوار والأبار والمصارف والمباني المعدة السكني أو للاستغلال أو نحو ذلك ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بشيء آخر(ا).

يقصد بالترميمات التأجيرية التي يلتزم المستأجر بالقيام بها الاصلاحات البسيطة التي يقتضيها الاستعمال المألوف للعين الموجرة (٢).

وقد وضع المشرع بيانا وافيا لما يعتبر من الترميمات التأجيرية التى تقع على عاتق مستأجر الأرض الزراعية وهى تطهير وصيانة النرع والمساقى والمراوى والمصارف ، والقيام بأعمال الصيانة المعتادة المطرق والجسور والقالم والأسوار والأبار والمباتى المعدة المستنى أو الاستغلال . وبذلك قضى على كثير من أسباب الخلاف بين مالكى الأرض الزراعية ومستأجريها .

 $^{^{(1)}}$ مصوعة الأعمال التحضيرية - ج $^{(1)}$

^{۲)} جمال زکی ~ ص ۱۳۰ .

ويرجع فى تحديد الترميمات التأجيرية العرف ، فإذا لم يوجد عرف معين عدت الترميمات تأجيرية إذا كانت الضرورة اليها نتشاً من استعمال العين الاستعمال المالوف(١).

واذا لم يقم المستأجر بما يقع على عاققه من إصلاحات تأجيرية ، جاز المؤجر الزامه بالتنفيذ عينا ولو في أثناء مدة الإجارة ، وكان المؤجر الخيار بيسن ذلك وبين طلب الفسخ مع التعويض في الحالتين(٢).

⁽۱) السنهوري - نقره ۲۵۱ .

⁽۲) سليمان مرقس - من ۸۱۸ .

الفرع الرابع

التزام المستأجر بدفع الأجرة

١٦٤ - تقسيم

يلتزم المستأجر بوفاء الأجرة عن مدة الإيجار كلها ، ونيين في هذا الفرع أركان الالتزام بدفع الأجرة ، وميعاد الدفع ومكانه وطريقته واثباته . وعليه نقسم هذا الفرع للى غصنين:

- الغصن الاول: أركان الالتزام بدفع الأجرة.
- الغصن الثاني : ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته .

الغصن الأول أركان الالتزام بمدع الأجرة

 ١٦٥ - للانتزام بدفع الأجرة أركان ثلاثة هي محل الانتزام وهو الأجرة ، والمدين بالأجرة ، والدانن بها .

محل الالتزام - الأجرة

١٦٦ - تنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى على أنه " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، وجب مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجرة المثل" .

يلتزم المستأجر بدفع الأجرة المتفى عليها ، والأصل أن الأجرة يحدها المتعاقدان ، ويحدداتها بمبلغ معين ، أما إذا لم يثقق المتعاقد على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر إثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل . وتقول المذكرة التفسيرية المشروع التمهيدى أنه "إذا كانت الأجرة غير مقدرة في المقد ، فإن ذلك يرجع الى أحد أسباب ثلاثة (أ) إما لأن المتعاقدين قد أغفلا الاتفاق عليها. (ب) أو اتققا عليها ولكن تعذر إثبات ما اتققا عليه . (ج) أو حاولا الاتفاق عليها فلم يستطيعا . ففي الفرضين الأولين تكون الأجرة هي أجرة المثل في مكان تما العقد ... وفي الفرض الثالث يكون الإبجار باطلا لأن المتعاقدين قد تعذر عليهما الاتفاق على وكن من أركان المقد(ا).

⁽١) مجموعة الاعمال التصغيرية . ج. ٤ ـ من ٤٧٧ ، ٤٧٨.

وأجرة المثل يحددها القاضى مستعينا فى ذلك برأى أهل الخيرة ، وقد يستعين أيضا بأوراق ومستندات ، كما إذا قدمت فى القضية عقود إيجار عن نفس الأرض المؤجرة فى مدة سابقة أو مدة تالية ، أو قدمت عقود إيجار عن أرض تماثل الأرض الموجرة(١).

ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة عن مدة الإجارة كلها ، ويتدين عليه أن يغي بها كما اتفق عليه ، فإذا اتفق على الرفاء بها دفعة ولحدة لا يجوز له أن يجبر المؤجر على قبولها منه أقساطا ويجب عليه أن يفي بالأجرة كلها دون أن يخصم شيئا منها إلا في الأحوال التي يتقرر فيها نقص الأجرة قضاء أو اتفاقا أو قانونا ، أو التي يكون فيها المستأجر قد أنفق مصروفات يجوز له خمسها من الأجرة قانونا ويلتزم المستأجر بوفاء الأجرة عن كل مدة الإجارة ولو لم ينتقع بالعين المؤجرة ما دامت العين قد وضعت تحت تصرفه بعلمه وكانت صعاحة للانتفاع المقصود(١).

ويلتزم المستأجر بمصروفات دفع الأجرة إذا كان دفعها يقتضى مصروفات خاصة كما إذا كان مشترطا أن يكون الدفع بطريقه البريد أو بواسطة تحويل على مصرف أو غير ذلك(٣).

المدين بالأجرة

١٦٧ - المدين بالأجرة هـ والمستأجر ، وهو الذي يقوم بدفع الأجرة ، فإذا مات المستأجر التزم بها ورثته في حدود التركة ، والورثة لينزمون بدفع الأجرة بموجب

^(۱) السنهوري ـ من ۲۲۷.

⁽۲) سایمان مرقس ـ س ۲۹۹.

⁽۲) السنهوری ـ من ـ ۱۱۰. بودری وقال ـ نقره ۸۸۶.

باثنیول وریبیر ـ فقره ٥٨٦. عبد الفتاح عبد الباقی ـ فقره ٢٣٠.

عقد الإيجار ، فلا تضامن بينهم لأن الالترام عقدى ، وتنقسم الأجرة عليهم كل بقدر نصيبه في الميراث ، لكن الأجرة التي حلت قبل وفاة المستأجر تلترم بها التركة نفسها ولا تقسم على الورثه.

ولِنَا تعدد المستأجرون لـالأرض ، فالتزامهم بنفسع الأجـرة لا يكـون بطريقـة التضامن الا لِنَا نص على ذلك صراحة في عقد الإيجـار أو فهم ذلك دلالـة - لا افتراضـا - من الظروف التي تحيط بالتعاقد.

ويجوز لغير المستأجر أن يدفع الأجرة عن المستأجر ، كما يدفع الغير الدين عن المدين . مثال ذلك أن تدفع الزوجة عن زوجها ، ويكون الدفع صحيحا ينقضى به التزام المستأجر ، ولمن دفع الأجرة الرجوع على المستأجر طبقا للقواعد العامة.

المستحق للأجرة

١٦٨ يلترم المستأجر بوفاء الأجرة الى المؤجر الذى تعاقد معه أو مع ناتبه ، ولو كان هذا المؤجر غير مالك العين الموجرة.

ويجوز للمستأجر وفاء الأجرة الى ناتب المؤجر أو الى أى شخص يقدم له مخالصة صلارة من المؤجر كيواب أو خلام إلا إذا كان مثققا على أن يكون الوفاء المؤجر شخصيا.

واذا أحال المؤجر الأجرة الى آخر وقبل المستأجر الحوالة أو أعلن بها ، تعين عليه أن يدفع الأجرة الى المحال إليه ، ويستبر بيع المؤجر العين الموجرة متضمنا حواله الأجرة الى المشترى بمجرد علم المستأجر بالبيع وبانتقال الملكية الى المشترى ودون حاجه الى قبول الحوالة ، فيلتزم المستأجر بدفع الأجرة الى المشترى من وقت علمه بحصول البيع وبانتقال الملكية الى المشترى ويمتنع عليه أن يدفع ما

يِستَجِد من الأَجِرة الى المؤجر الذي باع العين ، ويقع على المشترى عب، إثبات علم المستأجر بالبيع.

واذا وضعت العين تحت الحراسة أو رهنت رهنا حيازياً وجب على المستأجر يفع الأجرة الى الحارس أو الى الدائن المرتهن من وقت التنبيه عليه بفرض الحراسة أو بحصول الرهن.

وإذا حجز على الأجرة تحت يد المستأجر وجب على الأخير أن يمتنع عن دفعها الى المؤجر ، وجاز له إما أن يبقيها تحت يده الى أن يحكم بها المحاجز أو المؤجر ، وإما أن يودعها خزاته المحكمة على ذمة من يثبت له الحق فيها(١).

⁽¹⁾ المتهوري ـ من ٦١٤ وما بعدها. مليمان مر<u>كس ـ من</u> ٤٤١ وما بعدها.

الغصن الثانث

ويعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته

ميعاد دفع الأجرة

١٦٨ - تنص الفقرة الأولى من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى على أن "يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها ، فإذا لم يكن هنــك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة" .

وتقول المذكرة التقسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على هذا النص أن "المستأجر ينترم بدفع الأجرة المنقق عليها أو التى حددت بأى طريق آخر ، في المواعيد المنقق عليها ، واذا لم يتفق على ميعاد ففي المواعيد التى يحددها العرف كما هو الأمر فمي الأراضي الزراعية. وإن لم يوجد عرف فتطبق المبادئ العامة ، وهي تقضى بأن الأجرة لا تدفع إلا عن استيفاء المنفعة (١).

يلترم المستأجر بدفع الأجرة في المواعيد المنقق عليها ، فبإذا اتفق على ميعاد معين لدفع الأجرة ، وجب دفعها فيه ، سواء كان الميعاد واحداً أو عدة مواعيد ، أى سواء كانت الأجرة متققا على استحقاقها دفعه واحده أو اقساطا ، وسواء كانت المواعيد المتفق عليها سابقة على الانتفاع بالعين المؤجرة أو تالية له.

واذا لم يتغق على ميعاد دفع الأجرة ، اتبع العرف في تعيين المواعيد ، وقد جرى العرف على أن الأجرة في الأراضي الزراعية تدفع على تسطين ، تسلط عن الزراعة الشتوية وآخر عن الزراعة الصيفية ، ويعجل دفع كل من القسطين(١).

⁽۱) مجموعة الأعمال التحضيريه - جـ ٤ - ص ٤١ه.

⁽۲) فسنهوري – س ۲۲۱.

وان لم يوجد عرف ، تطبق القواعد العامة ، وهي تقضى بأن الأجرة لا تدفع الا عند استيفاء المنفعة ، أي عند انتهاء كل مدة من مدد دفع الأجرة لان الأجرة مقابل المنفعة(ا).

مكان دفع الأجرة

١٧٠ - تنص الفقرة الثانية من المادة ٥٨٦ من القانون المدنى على أنه "ويكون
 الوفاء في موطن المستأجر، ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك".

مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر ، لانه هو المدين بها ، وإذا غير المستأجر موطنه بعد إبرام عقد الإيجار ، فمكان الدفع هو موطنه وقت دفع الأجرة لا الموطن السابق الذي كان له وقت انعقاد الإيجار (١).

ويجوز للعاقدين أن يتفقا على أن يكون الوفاء في مكان آخر ، فإذا اتفقا على أن يكون الوفاء في موطن المؤجر ، ففي هذه الحالة يلتزم المستأجر بدفع الأجرة في موطن المؤجر.

وإذا لم يوجد اتفاق وجرى العرف على أن يكون الوفاء فى مكان معين ، كان الوفاء مستحقا فى هذا المكان ولو لم يكن هو موطن المستأجر ، فإذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان مكان دفع الأجرة هو موطن المستأجر.

⁽۱) سليمان مرقس – من \$\$\$.

⁽۲) استهوري ~ من ۲۲۸ .

بلاتبول وريبير – نقره ۸۹ه.

بودري وقال - فقره ٨٦١.

طريقة نفع الأجرة

١٧١ - تدفع الأجرة بالطريقة المتفق عليها في العقد ، ويجوز المستأجر دفع الأجرة بحوالة بريدية ، وهذا السداد يكون صحيحاً ما لم يوجد في العقد الثقاق بخلاقه ، أما دفع الأجرة بشيك أو بسند لإنني أو كمبياله فلا يصعح الا إذا رضى به الموجر (١).

إثبات دفع الأجرة

١٧٢ - يقع على المستأجر عبء إثبات وفاته بالأجرة ، ويجوز له إثبات ذلك بالبينة وبالقرائن إذا كانت قيمة كل قسط من أقساط الأجرة لا نتريد على ماشة جنيها ، ولمو كان مجموع الأجرة يجاوز هذه القيمة.

والوفاء بقسط من الأجرة ترينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، وفي ذلك تتص المادة ٥٨٧ من القانون المدنى على أن "الوفاء بقسط من الأجرة ترينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

ويترتب على هذا أن المستأجر إذا قدم دليل سداده للقسط الأخير من الأجرة انتقل عبء الإثبات الى المؤجر ، فيكلف بإقامة الدليل على أن المستأجر لم يف بالأجرة السابقه ويقدم سببا لإعطائه ليصالا بأحد الأقساط دون استيفاء الاقساط السابقة.

⁽۱) المنهوري - ص ۱۳۱.

بلاثيول وريبير – تقره ٥٩٠.

الهبحث الرابع

هلاكالبذر وهلاكالزرع

١٧٣~ تقسيم

الإيجار عقد مازم للجانيين ، ومن ثم تتقابل فيه الترامات طرفيه ، فالترام المستأجر بدفع الأجرة يقابله الترام المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، فإذا تعذر على المستأجر ، القوة قاهرة الانتفاع بالعين المؤجرة ، سقط لترامه بدفع الأجرة طبقا للقواعد العامة وقد طبق المشرع ذلك على أيجار الأراضي لزراعية في المادتين 110 ، 111 من القانون المدنى ، ولكته فرق بين حالتين ، لأرلى الحالة التي يتعذر فيها على المستاجر زرع الأرض أو يهلك فيها البذر كله أو لكثره قبل نموه ، والثانية الحالة التي يتمكن فيها المستأجر من البذر وينتج البذر ربهلك الزرع كله أو أكثره قبل الحصاد . ونيين في هذا المبحث أحكام كل من الحالتين وعليه نقسم هذا المبحث الى مطليين:

- المطلب الاول: هلاك البذر.
- المطلب الثاني: هلاك الزرع.

المطلب الأول **هلاك البذر**

176. تنص المادة ٦١٥ على أنه "إذا منع المستأجر من تهيئة الأرض الزراعة أو من بدرها وهلك البذر كله أو أكثره وكان ذلك بسبب قوة قاهرة ، برئت ذمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها بحسب الاحوال ، كل هذا ما لم يوجد اتفاق يقضى بغيره".

يقضى هذا النص ببراءة نمة المستأجر من الأجرة كلها أو بعضها إذا فاته الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب حوادث تعتبر قوة قاهرة ، اى إذا وقعت حادثة لا يد له فيها ، وترتب عليها استحالة تهيئة الأرض للزراعة وبذرها أو هلك البذر كله أو أكثره.

ويجب لبراءة ذمة المستأجر أن يتوافر شرطان:

أولا: أن تطرأ قوة قاهرة ، كالفيضان غير العادى أو استيلاء السلطة العامة على الأرض ، أو صدور قانون جديد يمنع زراعة المحصول الذى استوجرت الأرض ازراعته(١).

وتعتبر حلاثة لا يد المستأجر فيها ، انخفاض منسوب النيل أو فيضائه فيضان غير معتاد بحيث يغرق الأرض ، وكذلك استيلاء الحكومة على الأرض بنزع ملكيتها ، وصدور قانون جديد يعنع زراعة المحصول الذي استؤجرت الأرض ازراعته قبل زراعة الأرض .

⁽۱) جمال زکی – س ۱۹۴ .

وقد قضى بأنه إذا استأجر شخص أرضا على أن يزرع نصفها قطنا ثم صدر نانون يمنع زراعة ما يزيد على ثلث الزمام قطنا ، وجب تخفيض الإيجار بنسبة الجزء الذى ضاع على المستأجر الانتفاع بزراعته قطنا(١) .

وقضى إيضا بأنه إذا استأجر شخص أطيانا على أن تررع ثلثها قطنا ، وكانت هذه الأطيان تخترقها في وقت التأجير ترع السلطة العسكرية ، ثم أصدرت الحكومة بعد الاستنجار قانونا يمنع زراعة القطن في أراضى الحياض التي فيها الأطيان المؤجرة ، ثم اصدرت وزارة الاشغال من جهة أخرى قراراً بليطال ترع السلطة السكرية وأزيلت هذه الترع فعلا ومحى أثرها ظم يتمكن المستأجر من الانتقاع الأطيان المؤجرة الانتقاع الذي كان يرجوه وقت التعاقد وجب عدلا تخفيض الإيجار لمثلًا) .

كما قضى بأن الأمر الذى تصدره المحكومة بتخفيض زراعة القطن وتحديدها الى ثلث المساحة مع وجود نص فى عقد الإيجار على زراعة نصف المساحة قطنا لا يترتب عليه أى حق فى مطالبة المؤجر بتعويض ، إنما للمستأجر الحق فى طلب تخفيض الإيجار فقط عن الفرق بين ثلث المساحة الكلية وبين نصفها ، ويحتسب هذا التخفيض بنسبة الفرق بين اليجار الأرض لزراعتها قطنا وبين إيجارها لزراعتها محصولات أخرى(٢).

ثانياً: أن تمنع هذه القوة القاهرة المستأجر من تهيئة الأرض للزراعة أو من بذرها ، أو أن تهلك البذر كله أو أكثره .

⁽۱) استناف مصر - جاسة ۲۲/۲/۲۲ - محاماة - س۱۰ - رقم ۲۰ ص ۲۳.

⁽۱) استئناف مصر - جلسة ۱۹۲۰/۱۲/۱٤ معلماة - س ۱ - رقم ۳۰۱ - مس ٤٢٩ .

⁽۲) بنى سويف الكليه - جلسة ١٩٢٨/١٢/٢٥ محلماه - س ١١ - رقم ٣٢٠ - ص ٦٤٢ .

يجب لبراءة نمة المستأجر من كل الأجرة أو بعضها أن تمنع القوة القاهرة المستأجر من الانتفاع بالأرض الموجرة ، فتحول بينه وبين تهيئة الأرض للزراعة أو بذرها ، أو ينجم عن الحائثة هلاك اليذر كله أو أكثره بعد بذره في الأرض .

فإذا ترافر هذان الشرطان سقط عن المستأجر الترامه ددفع الأجرة ويرأت ذمته من كل الأجرة إذا ترتب على القوة القاهرة منع تهيئة الأرض الزراعة ، أو بذرها ، أو هلك البذر كله ، أما إذا ترتب على القوة القاهرة منع زراعة بعض الأرض ، أو هلك أكثر البذر ، لا كله ، سقطت بعض الأجرة بنسبة الأرض التى لم تزرع أو البذر الذي هلك ، وظل المستأجر ملترما بدفع بقية الأجرة .

وقد ذهب بعض الققهاء الى أنه إذا منع المستأجر من نبيئة الأرض للزراعة ، أو تعطلت زراعة الأرض للزراعة وتعطلت زراعة الأرض بعض الوقت أو هلك أكثر من نصف البدر دون أن يهلك كله ، كان المستأجر بالخيار بين نسخ العقد إذا اثبت أنه لم يكن البتعاقد لو أنه عنم هذا المصير ، أو استيفاء العقد مع إنقاص الأجرة بمقدار ما يتنسب مع حرمانه من الانتفاع بالأرض(١).

وواضح أن هذه الرأى يطبق على حالة هلاك البنر القاعدة الخاصة بضمان العبوب الخفية في العين المؤجرة والمقررة بنص المدادة ٧٧٥ من القانون المدنى والتى نقضى بأنه "إذا وجد بالعين العؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز المستأجر تبعا الظروف أن يطلب ضخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب أمبلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نققة المؤجر إذا كنز هذا الاصلاح لا يبهظ المؤجر ".

^(۱) السنهوري – غاره ۷٤۹ .

سایمان مرقس – من ۸۲۲ ـ

ومن جانبنا لا نميل الى هذا الرأى إذا أنسه يتناقض بوضوح مع صراحة نص المادة ٦١٥ من القانون المدنى والتى لا تقضى إلا ببراءة نمة المستأجر من بعض الأجرة إذا كان المنع من تبيئة الأرض للزراعة أو بنرها وقمع على بعض الأرض أو كان هلك أكثر البذر ، وبراءة نمته من الأجرة كلها إذا كان المنع أو الهلاك وقمع على الأرض كلها أو البذر كله ، ولم تقرر أى حكم آخر.

ويلاحظ أن هذه الأحكام غير متعلقه بالنظام العام ، وبالتالمي يجوز الاتفاق على مخالفتها ، فإذا تم الاتفاق على مخالفتها ، فإذا تم الاتفاق على أن يتحمل المستأجر تبعة القوة القاهرة ، فإنه يظل مازما بدفع الأجرة ، ولو امتنع عليه تهيئة الأرض الزراعة أو هلك البذر كله أو كثره اسبب لا يد له فيه .

وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا كان العقد ينص على أن المؤجر غير مازم بتعويض عما يقع من عوارض ظاهرة أو صادرة عن قوة جبرية بنتج عنها عدم انتفاع المستأجر بكل الاطيان أو بعضها ، فليس المستأجر الذي أتلف السيل زراعته الرجوع على المؤجر بتعويض عن ذلك لأن السيل يعتبر من الحوادث الجبرية التى لا يجوز بسببها الرجوع على المؤجر عملا بهذا الاتفاق المنصوص عليه فى العقد(1).

⁽۱) نقش ۱/۱/۱۹۱۱ - مجموعة عمر -ج ه - رقم ۳۱۲ - من ۱۹۵ .

المطلب الثانث **دلاك الزرع**

. ١٧٥ - تنص المادة ٢١٦ من القانون المدنى على أنه "١- إذا بذر المستأجر الأرض ثم هلك الزرع كله قبل حصاده بسبب قوة قاهرة ، جاز المستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة .

٢- لما إذا لم يهلك الا بعض الزرع ، ولكن ترتب على الهلاك نقص كبير في
 ريع الأرض ، كان المستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة.

٣- وليس للمستأجر أن يطلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها إذا كان قد عوض عما أصابه من ضرر بما عاد عليه من أرباح في مدة الإجارة كلها أو بما حصل عليها من طريق الذر".

يفترض هذا النص أن المستأجر تمكن من تهيئة الأرض للزراعة ، ويذرها ونتج المحصول ، لكن قبل أن يحصده هلك بقوة قاهرة ، فالأرض هذا قد أنتجت ، ولكن الإناض شيء واستيفاء منفعتها شيء آخر ، فالمستأجر لا يستوفي منفعة الأرض الا إذا حصد المحصول ، والترامه بدفع الأجرة مقابل منفعته بالأرض ، ولا يقابل إنتاج الأرض المحصول ، فإذا لم يحصد المحصول وهلك وهو لا يزال في يقابل إنتاج الأرض المحصول ، فإذا لم يحصد المحصول وهلك وهو لا يزال في الأرض ، فإن المستأجر لا يعتبر مستوفيا المنفعة ، وتسقط بالتالي الأجرة عنه(١).

ويجب أن يكون هلاك المحصول بقوة قاهرة ، كفيضان غير عادى أو تقشى الاقات الزراعية تقشيا غير عادى أو تقشى الاقات الزراعية تقشيا غير عادى ، وأسراب الجراد ، والحرائق . ويجب هلاك المحصول كله ، أو هلاك جزء منه ترتب عليه نقص كبير في ربع الأرض .

⁽۱) السنهوري - قاره ۷۰۰ - من ۱۳۲۱ . جمال نکي - من ۱۳۷ .

قإذا ترتب على القوة القاهرة هلاك كل المحصول ، يرتت نمة المستأجر من كل الأجرة ، اما إذا ترتب على القوة القاهرة هلاك جزء من المحصول ترتب عليه نقص كبير في ربع الأرض ، يرتت نمة المستأجر من بعض الأجرة بنسبة ما نقص من ربع الأرض .

أما إذا لم يترتب على الهلاك الجزئى للمحصول نقص كبير فى ربع الأرض ظل المستأجر ملتزما بدفع كل الأجرة ، وتقدر المحكمة ما إذا كان النقص فى الربع يعتبر كبيرا بحيث يستوجب نقص الأجرة ام أنه لم يبلغ هذا الحد ، والمحكمة فى تقديرها ذلك لا تتقيد بنسبة معينة خلافا لحالة هلاك البذر التى اشترط فيها القانون هلاك أكثر البذر.

أما إذا كان المستأجر قد عوض عما أصابه من ضرر ، فلا يجوز له طلب إسقاط الأجرة أو إنقاصها ، والمستأجر يعوض عما أصابه من ضرر إذا كان حصل على أرباح من العين المؤجرة في مواسم زراعية أخرى دلخلة في مدة الإجارة تعوض عليه ما أصابه من خسارة في موسم بعينه ، أو بما حصل عليه من طريق لتأمين أو من أى طريق آخر . فتوجد حالتان يبقى المستأجر فيهما ملتزما بدفع كل الأجرة رغم هلاك المحصول كله ، أو هلك جزء منه ترتب عليه نقص كبير في ربع الأرض:

الأولى : إذا كان قد عوض عن هلاك المحصول كله أو بعضه ، بما عالد عليه من أرباح في مواسم زراعية أخرى داخله في مدة الإجارة . الثانية : إذا كان قد عوض عن هلاك المحصول كله أو بعضه ، من طريق آخر كالتأمين أو غيره . كأن كان مؤمنا ضد التلف وعوض بمبلغ التأمين ، أو كان سبب الهلاك فيضان الذيل فيضانا استتنائيا وأعطت الحكومة تعويضا عن ذلك(١) .

ويلاحظ أن هذه القواعد غير متعلقة بالنظام العام ، فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، كأن يتفق على أن يتحمل المستأجر تبعة هلاك المحصول بقوة قاهره بغير تقرقه بين ما إذا كان الهلاك ناجما عن حوانث معتادة ، أو حوانث غير معتادة .

أما بعد حصاد المحصول ، قلا يتحمل المؤجر هلاك الزرع المحصود ، ولو هلك المحصول كله ، الا إذا كان جزء من المحصول الذي هلك يدخل في الأجرة ، ففي هذه الحالة يهلك على المؤجر إذا كان الهلاك قبل أن يعذر المستأجر بالتسليم بشرط أن يثبت المستأجر أن الهلاك لم يقع بخطأ منه .

⁽١) مجموعة الأعمال التصديريه - ج ٤ - ص ٦١٧ .

المبحث الخلمس

انتماء عقد الإيجار

١٧١ - تمهيد وتقسيم

يخضع إنهاء عقد إيجار الأراضى الزراعية في أسباب القواعد العامة الواردة في القانون المدنى ، وقد أورد القانون المدنى أسباب انتهاء عقد الإيجار ، وأول هذه الأسباب مستمد من طبيعة هذا العقد ذاتها ، وكونه موقوتا بمدة معينة ينتهى بانقضاء هذه المدة ، والأسباب الأخرى يترتب عليها إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، وهذه الأسباب منها أسباب خاصة بعقد الإيجار ، وأسباب عاصة يشترك فيها الإيجار مع ساتر العقود ، وسوف نبين في هذا المبحث أسباب إنهاء الإيجار ميتدئين بالسبب الطبيعي لإنهاء الإيجار وهو انقضاء مدته ، ثم نبين الأسباب الخاصة بعقد الإيجار ، وعليه ونعقب ذلك ببيان الأسباب العامة التي يشترك فيها الإيجار مع ساتر العقود ، وعليه نقسم هذا المبحث للى ثلاثة مطالب:

- المطلب الأول: انتهاء الإيجار بانقضاء مدته.
- المطلب الثاني: الأسباب العارضة لإنهاء الإيجار برجه خاص.
 - المطلب الثالث: الأسباب العارضة العامة لإنهاء الإيجار.

المطلب الأول

انتماء الإيجار بانقضاء هدته

١٧٧ – تقسيم

قدمنا أن المتعاقدين قد يتققان على تحديد مدة معينه الإيجار ، واما أن يعقد الإيجار لمدة غير معينة ، أو يسكتا عن تحديد المدة ، أو يتعذر إثبات المدة التى يدعيها أى منهما ، فإذا التفق المتعاقدان على تحديد مدة معينه للإيجار ، فإن الإيجار ينتهى بانقضائها ، أما إذا عقد الإيجار المدة غير معينة ، أو سكت المتعاقدان عن تحديد المدة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد تكفل القانون بتحديد مدة الإيجار ، ونبين في هذا المطلب انتهاء الإيجار في كل حالة من هاتين الحالتين وعليه نقسم هذا المطلب الى فرعين:

- الفرع الاول: انقضاء المدة المتفق عليها.
- الفرع الثاني : انقضاء المدة التي عينها القانون .

الفرع الإول **أنقضاء المدة المتفق عليما**

١٧٨ - يحدد المتعاقدان مدة الإيجار بإحدى طرق ثلاثة:

١- يحددان مدة ينتهي بانقضائها العقد .

بحددان مدة ينتهى بانقضائها العقد بشرط أن ينب لحدهما على الآخر بالإخلاء
 قبل انقضاء المدة بأجل محدد .

٣- يحددان مدة مقسمة الى آجال معينة .

المدة المتفق على إنهاء العقد حتما بانقضائها

٩٧٩ - تنص المادة ٩٩٨ من القانون المدنى على أنه "ينتهـى الإيجـار بانتهـاء المدة المعينه فى العقد دون حاجة إلى تتبيه بالإخلاء".

يبين من هذا النص أنه إذا انقضت المدة المعينة للإجار انتهى العقد حتما ، دون حاجة الى تتبيه أو إجراء آخر ، ما دام التتبيه ليس مشترطا فى العقد ، ويتعين على المستأجر أن يرد العين المؤجرة الى المؤجر ، فإذا امتدم المستأجر عن رد العين ، أو تأخر فى ذلك دون رضاء المؤجر أصبحت يده على العين بلا سند من القانون أو تأخر على في معين المؤجر عليه بالإخلاء ، بل بجوز الحكم عليه بالإخلاء ، بل بجوز الحكم عليه بالإخلاء ، بل بجوز الحكم عليه بالإخلاء ، بل

⁽۱) المتهوري ~ من ۱۰۱۸ .

سليمان مرقس – من ١٩٧ .

ويجوز أن يلجأ المؤجر الى قاضى الأمور المستعجلة يطلب إخلاء المستأجر من العين ، لأن كل تأخير إتما يفوت منفعة الأرض عليه دون أن يخوله سوى حق فى التعويض مجرد من الضمانات التي كانت تكفل له تحصيل الأجرة ، فيعرض حقوق المؤجر الى خطر يتعذر تداركه . ويجب ألا يمس حكم قاضى الأمور المستعجلة الموضوع ، فإذا لاعى المستأجر تجديد الإيجار تجديدا ضمنيا ، واستند الى أمور تجمل دعواه قريبة من التصديق ، فإن قاضى الأمور المستعجلة لا يستطيع بحث هذه الأمور ، لأن يحثها يمس أصل الحق وهذا أمر ممتنع على قاضى الأمور المستعجلة التعرض له ، ويتعين عليه في هذه الحالة أن يقضى بعدم اختصاص القضاء المستعجل بنظر الدعوى .

التجديد الضمني للإيجار (إحالة)

١٨٠ سبق أن بينا أحكام التجديد الضمنى للإيجار وشروطه فى الباب الاول من
 هذا القسم ، فنحيل اليه .

تحديد مدة ينقضى بانقضائها العقد بشرط التنبيه

1. ١٨ - إذا كان الإيجار معقودا لمدة معينة ، لا ينتهى باتقضائها الا إذا نبه أحد العاقدين على الآخر في الميعاد برغبته في انتهاء العقد ، فإذا نبه أحد العاقدين على الأخر في الميعاد المحدد ، فإن الإيجار ينتهى بانقضاء المدة المحدد ، في العقد ، أما إذا لم يتم التتبيه في الميعاد فإن الإيجار يعتد لمدة أخرى ، ولو كان عدم صدور التتبيه في الميعاد المنتقق عليه نتيجة سهو من العاقد أو كان راجعا الى تغيب العاقد في المخارج ، أو الى سبب أجنبي عنه كالقرة القاهرة (١).

⁽۱) سليمان مرقس ~ ص ۲۱٤ .

فإذا انقضت العدة الجديدة انتهى الإيجار دون حاجة الى تنبيه ، الا أن يكون المتعاقدان قد اتفقا على امتداده لمدة ثالثه إذا لم ينبه أحدهما على الأخـر برغبته فى عدم الامتداد فى الميعاد القانونى قبل انقضاء المدة الثانية .

فإذا انتهى الإيجار بأى طريقه ، وجب على المستأجر أن يقوم برد العين الى المؤجر ، فإن بقى فى العين المؤجرة برضاء المؤجر عُدُ هذا تجديدا ضمنيا للإيجار.

تحديد مدة مقسمة الى آجال معينة

1۸۲ - قد يتفق المتعاقدان على تحديد مدة للعقد مقسمة الى فقرات ، كأن يتفقا على أن مدة العقد تسع منوات ، على أن مدة العقد تسع منوات ، على أن يكون لكل منها ثلاث سنوات ، على أن يكون لكل من الطرفين حق إنهاء العقد عند انقضاء اى فتره من هذه الفترات بشرط التنبيه على الطرف الآخر في ميعاد معين .

ويعتبر الإيجار في هذه الحالة محدد المدة ينتهي بانتهاء المدة المحددة ، أي مدة التسع سنوات دون حاجة الى تنبيه ، ويجوز إنهاؤه قبل ذلك بانقضاء أي فترة من الفترتين الأولى والثانية بشرط التنبيه بذلك في الميعاد المحدد ، ويعتبر التنبيه في الميعاد شرطاً فاسخاً ينتهي الإيجار بتحققه بالنسبة الى المستقبل(١) . فتتصمر مدتبه على الفترة التي حصل التنبيه في خلالها وما مبتهها من فـترات ، اما إذا لم يحصمل التنبيه بستمر العقد ساريا ولا يعتبر أنه تجدد تجديدا ضمنيا(١) ، ولا يعتبر أنه امتد

⁽۱) السنهوري – من ۱۰۳۰ ،

سليمان مرقس - مس٧١٧ .

عبد الفتاح عبد الباقي - فقره ۲۹۰ .

⁽۲) عبد الفتاح عبد الباقي – س ۲۵۱ – هامش۲۸ .

- 11. -

امتداداً الى الفترة التالية ، وإنما يعتبر ساريا لمدته الاصلية المنصموص عليها فيه ، وذلك بسبب تخلف الشرط الفاسخ .

الفرع الثاني

انقضاء الهدة التى عينما القانون

1۸۳ – سبق أن بينا أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، فقد تكفلت المادة ٥٦٣ من القانون المدنى بتحديد المدة بنصبها على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة ، أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر اثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا المفترة المعينة المدفع الأجرة".

والإيجار في هذه الحالة لا ينتهى بمجرد انقضاء المدة المحدده لدفع الأجرة ، بل لابد من أن ينبه لحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في ميعاد معين ، فإذا حصل التنبيه في هذا الميعاد انتهى الإيجار بانقضاء المدة المحددة لدفع الأجرة ، والا امتد الى مدة أخرى ، وهكذا حتى يتم التنبيه في الميعاد المحدد .

التنبيه بالإخلاء

١٨٤ سبق أن بينا أحكام التنبيـه بـالإخلاء في البـاب الاول من هذا القسم فنحيل
 اليها.

المطلب الثاني

الأسباب العارضه لإنماء الإببجار بوجه خاص

۱۸۰ - تقسیم

ينتهى الإيجار قبل انقضاء مدته بانتقال ملكية العين المؤجرة ، أو العذر الطارىء، ونيين فى هذا المطلب أحكام هذين السببين . وعليه نقسم هذا المطلب الى غرعين:

- الفرع الأول : انتهاء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة .
 - الفرع الثانى: انتهاء الإيجار بالعذر الطارىء.

الفرع الاول

انتماء الإيجار بانتقال ملكية العين المؤجرة

١٨٦ -- تمهيد وتقسيم

تنص الفقرة الأولى من المادة ٢٠٤ من القانون المدنى على أنه "إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا الى شخص آخر فلا يكون الإيجار ناقذا في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية".

يفهم من هذا النص أن الإيجار يكون نافذا في حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ، إذا كان له تاريخ سابق على التصرف الذي نقل الملكية ، ويتعين لنفاذ الإيجار في حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة توافر شروط معينة ، كما أنه يرتب أثارا معينة ، ونيين في هذا الفرع شروط نفاذ الإيجار في حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ، والاثار المترتبة على ذلك . وعليه نقسم هذا الفرع الى غصنين:

الغصن الأول : شروط نفاذ الإيجار في حق مثلقي ملكية العين المؤجرة .

الغمن الثانى: الآثار المترتبه على نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة.

الغطن الأول

شروط نفاذ الإيجار في حق متلقى الملكية

١٨٧- يشترط وفقا للقاعدة العامـة المنصوص عليها في المـادة ١٤٦ من القانون
 المدني الاصراف أثر العقد الي الخلف الخاص توافر شروط ثلاثة هي:

١- وجود عقد أنشأ التزامات وحقوقا تعتبر من مستلزمات الشيء .

٧- أن يكون هذا العقد ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية الشيء .

"" أن يعلم الخلف الخاص بهذا العقد وقت تلقيه ملكية الشيء .

وقد طبق المشرع هذه القاعده في المادة ٢٠٠٤ منني التي نصت على نفاذ الإيجار في حق متلقى ملكية المين الموجرة ، ولكنه اكتفى بالشرطين الأولين الأولين وتجاوز عن الشرط الأخير ، وبالتالى فإنه يشترط لنفاذ الإيجار في حق متلقى ملكية المين المؤجرة توافر شرطين: الأول : وجود عقد إيجار أنشأ الترامات وحقوقا تعتبر من مستلزمات المين المؤجرة . الشانى : أن يكون عقد الإيجار شابت التاريخ قبل انتقال ملكية المين المؤجرة .

الشرط الأول: وجود عقد إيجار

1۸۸ - يتمين أن يكون هناك عقد إيجار وليس مجرد وعد بالإيجار ، لأن الوعد بالإيجار ليس إيجارا ، فلا ينصرف أثره الى متلقى الملكية حتى ولو كان ثابت التاريخ ، مادام أن يتحول الى عقد إيجار كامل بقبول الموعود له الوعد قبل صدور التصرف الناقل الملكية(1) ، وقد اعتبر المشرع أن عقد الإيجار ينشأ حقوقا المؤجر

⁽۱) بودری وفال - فقره ۱۲۷۹ .

عبد الفتاح عبد الباقي - نقره ٣٢٠.

تعتبر مكملة للعين المؤجرة ، وينشأ الترامات في نمته تعتبر محددة لهذا العقد ، فتكون كل من الحقوق والالترامات من مسئلزمات العين المؤجرة ، ومن ثم تنتقل مع العين الى الخلف الخاص وفقا للقواعد العامة(١١).

الشرط الثانى: أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل انتقال ملكية العين المؤجرة

١٨٩ - نصت المادة ٧٠٤ مدنى صراحة على أنه يجب لتفاذ الإيجار في حق متلقى ملكية العين المؤجرة أن يكون الإيجار له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية .

ومعرفة ما إذا كان للإيجار تاريخ سابق على تـاريخ التصرف الناقل للملكية لا يثير صعوبة ، إذا كان كل من الإيجار والتصرف الناقل للملكية تم بعقد رسمى ، فإن أسبقية أحدهما على الأخر تظهر بمقارنة التاريخين ، فإن كان الإيجار هو الأسبق انصرف أثره الى المشترى ، وإن كان التصرف الناقل للملكية هو الأسبق لم ينصرف أثر الإيجار الى المشترى .

ولذا كان أحد العقدين هو الثابت التاريخ دون الأخر ، فين كان الإيجار الثـابت انصرف أثره الى المشــترى ، وان كان البيع هو الثـابت التـاريخ لـم ينصـرف أثـر الإيجار الى المشترى .

اما إذا كان كل من العقدين عقد عرفى ، فإن كان العقدان ثابقى التاريخ ، نتيين أسبقية أحدهما على الآخر بمقارنة التاريخين ، وإن كان أحد العقدين ثابت التاريخ دون الآخر ، اعتبر العقد ذات التاريخ الثابت هو العقد الاسبق .

⁽۱) السنهوري ~ س ۱۰۹۷ .

ولذا كان كل من التصرف للناقل للملكية (البيع) والإيجار غير ثابتى التاريخ ، أو كانا ثابتى التاريخ فى يوم ولحد ، فإن الإيجار لا يسرى فى حق المشترى حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل(١) .

وقد ثار خلاف في الفقه حول التداريخ الذي يعتد به بالنسبة التصرف الناقل الملكية ، وهل يتعين أن يكون تاريخ الإيجار سابقا على تداريخ التصرف الناقل للملكية ، لم يكفي أن يكون سابقا على تاريخ تسجيل هذا التصرف فقط ؟

ذهب رأى الى أنه يكفى أن يكون الإيجار سابقا على تسجيل التصدرف الناقل للملكية ، لأن المادة ٢٠٤ مدنى جعلت مناط عدم نفاذ الإيجار فى حق المتصدرف اليه أن تكون الملكية قد انتقلت اليه فعلا من المؤجر ، ولأنه تشترط اسبقية الإيجار على التصدرف الذى نقل الملكية ، والتصرف الذى نقل الملكية ليس هو مجرد البيع ولكنه البيع المسجل .

بينما ذهب الرأى الراجح والذى نميل اليه ، أنه لا يكفى أن يكون تاريخ الإيجار سابقا على تسجيل بيع العقار المؤجر (٢) ، وإنما يجب أن يكون تاريخ الإيجار سابقا

⁽۱) السنهوري – من ۱۱۰۳ .

سليمان مرقس - س٧٢٣ .

عبد الفتاح عبد الباتي - فقره ٣١٦ - من ٤٩٣ .

محمد كامل مرسى - عقد الإيجار ١٩٥٣ - نقره ٧٢٧ - ص٣٠٣ عكس ذلك:

عبد المتمم أرج المنده – تأثره ۲۱۰ ~ من ۲۸۵ .

منصور مصطفى منصور - فقره ١٩٦ - س ٤٠٤ .

حيث ذهبا الى أنه يجوز نكل من المستأجر والمشترى ان يثبت بجميع الطوق أسبقية تـاريخ عكده .

⁽٢) عبد الفتاح عبد البائي - فقره ٣١٦ - س ٤٩٧ .

محمد کامل مرسی - فکره ۲۲۷ - ص ۳۰۳ .

على تاريخ التصرف الناقل للملكية ، أى يكون سابقا على تاريخ البيع نفسه (١) . إذ أن نص المعادة ٢٠٤ مدنى صريح فى أن يكون الإيجار ثابت التاريخ فى تاريخ سابق على التصرف الذى نقل الملكية ، والتصرف الذى نقل الملكية هو البيع ، نقلها وهو مسجل ، ولكنه حتى قبل التسجيل يوصف بأنه التصرف الذى نقل الملكية ، يؤيد ذلك ما جاء فى المذكرة الايضاحية للمشروع التمهيدى من أن الإيجار غير السابق على البيع لا يسرى فى حق المشترى حتى ولو كان عقد البيع غير مسجل(١).

أما فيما يتعلق بالشرط الثالث الذى تشترطه المادة ١٠٤ من القانون المدنى قد تجاوز عنه المشرع فى المادة ١٠٤ مدنى ، ولم يشترط لنفاذ الإيجار فى حق متلقى الملكية علمه بالإيجار وقت تلقيه الملكية ، فينفذ الإيجار فى حق المشترى ولو لم يعلم به وقت الشراء ما دلم للإيجار تاريخ ثابت سابق على تاريخ البيع ، غير أن علم المشترى بالإيجار يمنعه من التمسك بعدم نفاذ الإيجار فى حقه ، لأن علمه بالإيجار الذى لا تاريخ ثابت له ، يجعل الإيجار ثابت التاريخ منذ وقت هذا العلم.

⁽۱) المنهوري – من ۱۱۰۳ ،

سليمان مرقس – من ٧٢٣ .

عبد المنعم فرج الصدء – س ٢٨٦

متصور مصطفى متصور - فاره ١٦٦ .

 ⁽۲) مجموعة الاعمال التحضيرية - ج ٤ - ص ٥٩٣ .

الغصن الثاني

الآثار المترتبة على نفاذ الإيجار فى حق متلقى ملكية العين المؤجرة

• ١٩٠ – إذا توفر شرطا نفاذ الإيجار في حق مثلقى ملكية السين المؤجرة ، حل مثلقى الملكية محل المؤجر في مواجهة المستأجر من وقت التسجيل ، فيثبت الخلف حقوق المؤجر ويلتزم بالتزاماته.

وقد قضت محكمة النقض أن مؤدى ما نصت عليه المواد ١٠٤١ ، ٢٠٥ ، ١٠٥٠ المائة مدنى أن أثر الإيجار بنصرف الى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه ، غير الخلف محل المؤجرة هو أن انصراف عقد الإيجار الى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من أثر وإن كان يعد تطبيقا القاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٤٦ مدنى - إلا أنه وفقا المتظيم القانونى الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لا يكون المتصرف اليه المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لا يكون المتصرف اليه يتمين على مشترى العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شراته قبل المستأجر من الباتع أن يسجل هذا العقد تتنقل البه الملكية بموجبه، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا المقرر له كانونا من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له في ذمة المقرر له كانونا من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصى مترتب له في ذمة البتع البه كما ان علاقته بالباتع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان شخصيتان شخصات علاقة يبين مشترى العقار شخص مائة بين مشترى العقار شخص الكفة المنافرة المهائية عليه علاقة بين مشترى العقار شخصيتان شخصيتان شخصات علاقة بين مشترى العقار شخص الكفة المؤبر المستأجر منه علاقة بين مشترى العقار شعقاري المستأجر المستأجر المهائية المنهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أبه علاقة بين مشترى العقار شنقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أبه علاقة بين مشترى العقار

الذى لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشئ بالطريق المباشر(١).

وحقوق المؤجر تنتقل الى الخلف الخاص عن طريق حوالة الحق ، وتنتقل التزاماته الى الخلف الخاص عن طريق حوالة الدين.

وقد قضت محكمة النقض بأن لمشترى العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار اذا ما قلم البائع بتحويل عقد الإيجار اليه ، وقبل المستأجر هذه الحواله أو أعان بها ، لما كان ذلك وكان المقرر أن إعلان المحال اليه بصحيفة الدعوى التي تضمنت بيانات الحواله تعتبر اعلانا له بها وتنفذ في حقه من هذا التاريخ ، واعتبارا من هذا التاريخ يصبح للمحال له مقاضاة المحال عليه بكل ما كان المحيل من حقوق محالة ، ما دام القانون لم يستلزم لرفع الدعوى بها أن تكون مسبوقة بإجراء آخر ، لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن صحيفة افتتاح دعوى الإخلاء قد حوت بيانا بحوالة المؤجر لعقد الإيجار المبرم بينه وبين المستأجر فإن إعلان تلك الصحيفة بعد إعلانا له بتلك الحوالة ، فتصبح نافذة في حقه اعتبارا من تاريخ الإعلان (أ).

كما قضت بأن حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الأول الذي في نمة المحال عليه الى الثاني ، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة ، لما كان ذلك وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة الإيجار اليه من الباتعة ، وكان البين من الإتذار الموجه منه الى المستأجرين أته اقتصر على الاشارة الى حاوله محل المؤجر والباتعة في عقد الإيجار بوصفه خلفا

⁽١) نقض - جلسه ٣٠/ ١١/٦١ ~ مج لحكام النفض - المنه ١٦ - رقم ١٨٣ - ص ١١٦٥.

⁽٢) نقض - جلسه ١٩٨٠/٢/٢٧ - مجموعة لحكام النقض - السنه ٣١ - رقم ١٢٣ - ص

خاصا ، فلن ذلك لا يكفى لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر على تخريله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين(١).

وقد ذهب رأى في الققه الفرنسى الى أن اثر الايجار لا ينصرف الى الخلف الخاص ، بل أن الأمر يقتصر على سريان الايجار في حق من انتقلت اليه الملكية . ذلك أن هناك فرقا بين انصراف أثر الايجار الى الخلف الخاص ، وسريان الايجار في حق هذا الخلف ، ففي حالة انصراف أثر الايجار الى الخلف الخاص يحل هذا الخلف محل السلف في حقوقه والتزاماته ، أما في حالة سريان الايجار في حق الخلف الخاص فإن هذا الخلف لا يحل محل السلف في الحقوق والالتزامات بل يبقى الإيجار قاتما بين المؤجر والمستأجر يرجع كل منهما على الآخر بحقوقه ، أما النخاف للا يلترم الايجار وعدم إخراج المستأجر (ال.

لكن هذا الرأى لم يلق قبو لا لدى الفقه ، فقد أجمع الفقه فى كل من مصر وفرنسا على التصراف أثر الايجار فى حق متلقى الملكية ، فيحل الخلف الخاص محل الموجر فى حقوقه والتزماته قبل المستأجر (٢/).

[.] ۱۹۷۰ - ۱۹۳۰ - ۱۹۷۷/۳/۳۰ - مجموعة لحكام القض - السنه ۲۸ - رقم ۱۹۷۲/۳/۳۰ - مجموعة لحكام القض - السنه ۲۸ - رقم ۱۹۷۲ Aubry et Aau, cours de droit civil français, tome V. Sed. Paris 1907 (۲۱ . n. 360-361 .

⁽۲) بلاتبول وربيبر - من ۹۳۸.

بودري وقال - ناره ١٣١٣ .

السنهوري - من ١١١٣ .

سليمان مرقس - من ٧٢٧ .

عبد الفتاح عبد اليائي – من ١٥٠ .

عيد المتعم قرج المنده ~ من ٢٨٨ .

منصور مصطفى منصورة - ص ٤٠٧ .

ويترتب على انصراف أثر الايجار في حق مئتقى الملكية أنه يكون للمستأجر الحق في مطالبة الخلف الخاص بتسليم العين اذا لم يكن قد تسلمها قبل ذلك من المؤجر ، وله أيضا أن يطالبه بإجراء الترميمات المضرورية في العين المؤجرة ، ويضمان التعويض والاستحقاق ، ويضمان العيوب والاستحقاق ولو كانت هذه العيوب موجودة قبل التصرف.

ويكون للخلف الخاص الذى انتقات اليه ملكية العين الموجرة الحق فى مطالبة المستأجر بجميع حقوق المؤجر ، فله الحق فى المطالبة بالأجرة ، وأن يطالب باستعمال العين فيما أعدت لـه وبالمحافظة عليها ، وبالترميمات التأجيرية ، وبرد العين عند انتهاء الايجار كما لـه أن يطلب فسخ الإيجار لعـدم قيـام المستأجر بالتزاماته.

ما يترتب على عدم نفاذ الايجار في حق متلقى الملكية

١٩١- إذا لم يتوافر شرطا نفاذ الإيجار في حق متلقى الملكية ، فإن الإيجار لا ينفذ في حقه ، وإنما يعتبر الإيجار قائما بين المؤجر والمستأجر ، وفي هذه الحالة يتعين للتقرقه بين علاقه المستأجر ومثلقى الملكية ، وعلاقة المستأجر بالمؤجر الاصلى.

علاقة متلقى الملكية بالمستأجر

191- تنص الماده 1/100 من القانون المدنى على أنه " لا يجوز لمن انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة 077". يبين من هذا النص أن المشرع أعطى ضمانا المستأجر قبل مثلقى الملكية حتى ولو كان الإيجار غير نافذ في حق هذا الأخير ، فألزم المالك الجديد أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة في المادة ٣٦٥ مننى ، فلا يجوز لمتلقى الملكية ، بالرغم من عدم نفاذ الإيجار في حقه أن يخلى المستأجر من الارض المؤجرة فورا دون تنبيه بالإخلاء ، إنما يتمين أن ينبه على المستأجر في المواعيد المقررة في المادة ٣٤٥ مدنى.

كما أنه يجوز لمتقى الملكية ، رغم عدم نفاذ الايجار في حقه ، أن يتمسك بعقد الإيجار أي أن يقد فيجعله نافذا ، وذلك دون حاجة الى رضاء المستأجر بذلك ، ذلك أن عدم نفاذ الايجار في حق متلقى الملكية مقرر المصلحة هذا الأخير ، فيجوز له أن ينزل عن هذه الحملية وأن يقبل نفاذ المقد في حقه دون رضاء المستأجر ، وقد نصت على ذلك صراحة الفقرة الثانية من المادة ١٠٤٤ مدنى على أنه "ومع ذلك يجوز لمن انتقلت البه الملكية أن يتمسك بعقد الايجار وار كان هذه العقد غير نافذ في حقه .

ولم يعين القانون ميعادا لاستعمال المالك الجديد حقه فى التعسك بعقد الإيجار ، ولكن من مصلحة المالك أن يبادر الى استعماله لقلا يحمل سكوته على النزول عن هذا الحق ، ولأن من مصلحة المستأجر أيضا أن يبين مصير عقده فى وقت قريب ، فيجوز له أن ينذر المالك الجديد بإيداء رأيه فى ميعاد معين من حيث رغبته فى التعسك بهذا الحق أو عدمه ، فإذا انقضى الميعاد دون أن يرد المالك على هذا الإنذار أمكن اعتبار سكوته نزولا عن حقه فى التعسك بالإيجار (1).

⁽۱) سليمان مرآس -- مس ٧٣٤ .

عبد الفناح عبد الباقي - نقره ٣٢٢ .

علاقة المؤجر بالمستأجر

198 - تنص الفقرة الثانية من المادة 100 من القاتون المدنى على أنه " فبإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تمويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الاخلاء الا بعد أن يتاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت اليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تامين كاف الوفاء بهذا التعويض".

فى العلاقة بين المؤجر والمستأجر يبقى كل منهما ملتزما قبل الآخر بالتراماته التى رتبها فى ذمته عقد الإيجار الى أن تنتهى مدة العقد أو يفسخ . فإذا تمكن المستأجر من الاستمرار فى الانتفاع بالعين المؤجرة ، التزم بسداد الأجرة وفى الوفاء بالتراماته الأخرى.

أما إذا نبه المالك الجديد على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ مدنى فإن القانون أعطى للمستأجر ضمانين قبل المؤجر هما الترام المؤجر بتعويض المستأجر ، حق المستأجر في حبس العين حتى يتقاضى التعويض.

ومسئولية المؤجر عن التعويض مسئولية عقدية سببها عقد الايجار القائم بينه وبين المستأجر ، ويقدر التعويض وفقا للقواعد العامة ، فيعوض المؤجر المستأجر عن الاضرار التي لحقت به.

ولما كان التعويض المستحق للمستأجر دينا في ذمة المؤجر ، فيجوز للمستأجر حيس العين حتى يستوفى التعويض من المؤجر ، والحق فى الحبس ليس نافذا فى حق المؤجر فقط ، بل هو نافذ ايضا فى حق المالك الجديد.

وحق المستأجر في حبس الحين ينقضى وفقا لنص المادة ٢/٦٠٥ مدنى في ثلاث حالات:

- ١- اذا دفع المؤجر المستأجر التعويض المستحق.
- ٧- اذا دفع المالك الجديد للمستأجر التعويض المستحق.
- ٣- اذا حصل المستأجر على تامين كاف من المؤجر او من المالك الجديد.

عدم تعلق الأحكام السابقة بالنظام العام

٩٤- الأحكام المتقدمة ليس لها أنه صفة آمرة ، أى أنها لا تتعلق بالنظام العام ، ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها ، وقد يكون هذا الاتفاق بين المؤجر والمائك الجديد.

فيجوز أن يشترط المؤجر في عقد الايجار على حقه في التصرف في العين المؤجرة قبل انتهاء مدة الايجار ، وعلى فسخ العقد في هذه الحالة مــن تلقـاء نفســه ، وفي هذه الحالة يتعين علـى المستأجر أن يسلم العين المؤجرة الــي متلقــي الملكيـة بمجرد مطالبته ودون تعويض.

ريجوز للمؤجر أن يشترط على متلقى الملكية عند تصرفه في ملكية العين ، نفاذ الإيجار في حقه ولمو لم يكن للايجار تاريخ ثابت ، فيعتبر هذا الاتفاق اشتراطا لمصلحة المستأجر بموجبه يتعهد متلقى الملكية باحترام الإيجار ولو لم يكن نافذا في حقه.

الفرع الثاني أضعماء الإيجار بالعذر الطارئ

١٩٥ - تمهيد وتقسيم

تتص المادة ٢٠٨ من القانون المدنى على أنه " ١- اذا كان الإيجار معين المدة، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب الهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأتها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثقاء مريانه مرهقا ، على أن يراعى من يطلب انهاء العقد مواعيد التنبيه بالاخلاء المبينة بالمادة ٢٦٠ ، وعلى أن يعوض المارف الأخر تعويضا علالا.

٢- فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب انهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تامين كافئ .

وتقول المذكرة التفسيرية للمشروع التمهيدى تعليقا على هذا النص "وضعت هذه المادة مبدأ خطيراً هو فسخ الإيجار بالعذر وهو مبدأ مأخوذ من الشريعة الإسلامية ، وهو فى ذات الوقت تطبيق هام لمبدأ الحوادث غير المتوقعة(١).

يبين من نص المادة ٦٠٨ مدنى أنه يجوز انهاء عقد الإيجار ، اذا كان معين المدة قبل انقضاء مدته بالعذر الطارئ.

ويشترط لانطباق هذه النظرية توافر الشروط الاتية:

⁽١) مجموعة الاعمال التحضيرية - جـ ٤ - ص ٥٩٨ .

- ١- أن يكون الإيجار معين المدة ، لأنه إذا لم يكن العقد معين المدة جاز إنهاؤه بمجرد التنبيه بالإخلاء قبل نهاية الفترة المحددة لدفع الأجرة ، ولم تكن هذاك حاجة الى الاستناد الى نص المادة ٢٠٨.
- ٢- أن تطرأ ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار مرهقا ، سواء كان الإرهاق متحققا من بداية الإيجار أو أثناء تنفيذه ، وسواء وقع على عاتق الموجر أو المستأجر.
- ٣- أن يطلب الطرف الذي يرهقه تنفيذ الإيجار أو الاستمرار في تنفيذه إنهاء الإيجار بعد التنبيه على الطرف الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من أ القانون المدني.
- 4- أن يعوض الطرف الذي يطلب انهاء الإيجار الطرف الآخر تعويضا عادلا تراعى فيه هذه الظروف.

ولم يقتصر القانون المدنى على تقرير النظرية العامة بانتهاء الإيجار بالعذر الطارئ ، بل أورد تطبيقات تشريعية مختلفة لهذه الأعذار ، فنص على جواز إنهاء الإيجار بسبب موت المستأجر ، ويسبب إعساره ، ونقله اذا كان موظفا أو مستخدما، ثم نص على أن احتياج المؤجر العين المؤجر لا يبرر انهاء العقد الا اذا وجد اتشاق على ذلك.

ونبين في هذا الفرع الأعذار التي نص عليها القلون لإنهاء الإيجار قبل القضاء مدته ، ونقصر بحثنا في هذا الغرع على الاعذار التي تنطبق على إيجار الاراضى المزراعية وعليه نقسم هذا الفرع الى ثلاثة أغصان:

- الغصن الأول : موت المستلجر.
- الغصن الثاني: إعسار المستأجر.
- ♦ الغصين الثالث : حاجة المؤجر اللعين المؤجرة.

الفصن الأول **موت المستأ**جر

١٩٦ - تنص المادة ١٠١ من القانون المدنى على أنه "١- لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٧- ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز اورثته أن يطلبوا انهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أتقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزا حدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ ، وإن يكون طلب انهاء العقد في مدة سنة أشهر على الاكثر من وقت موت المستأجر".

وتنص المادة ٢٠٣ من القانون المذنى على أنه " إذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ، جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا انهاه العقد" .

الأصل أن الإيجار لا ينتهى بموت أحد العاقدين ، فإذا مات المؤجر استمر العقد بين ورثته وبين المستأجر ، ويبقى هذا الأخير ملزما قبل ورثة المؤجر ويؤدى لمهم الأجرة ، وإذا مات المستأجر يكون ورثته ملزمين قبل المؤجر ويؤدوا الأجرة للمؤجر كل بقر نصيبه.

الا أن المشرع خرج على هذا الأصل ، وقرر إنهماء عقد الإيجمار بموت المستأجر في حالتين:

الحالة الأولى : إذا لم يعقد الإيجار الا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ، فإذا عقد الإيجار بسبب حرفة المستأجر ، ومات هذا ، جاز اورثته أن يطلبوا إنهاء الإيجار قبل انقضاء مدته ، ويعانون طلبهم المؤجر دون حلجه الى ميعاد التتيبه بالإخلاء (أ) ، وإنهاء الإيجار فى هذه الحالة رخصة أورثة المستأجر ، ظهم ألا يستعملوا هذه الرخصة وأن يتمسكوا بعقد الإيجار حتى نهاية مدته ، كما أن هذا مقرر ققط لمصلحة ورثة المستأجر ، ويالتالى لا يجوز للمؤجر طلب لنهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة المستأجر.

وقد قضت محكمة النقض بان مؤدى نص المادتين ١٠٦، ٢٠٢ من القانون المدنى – وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة – أن المشرع جعل قاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهيه بل تنتقل الحقوق والانترامات الناشئة عنه الى الورثة أخذا بأن الأصل في العقود المالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية، فإذا لم يعقد الإيجار خلاقا لهذا الأصل بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم الاعتبارات شخصية مراعاه فيه ، فإنه يجوز إنهاؤه ، ولئن كان ظاهر عبارة نص المادة ٢٠٢ أفقة الذكر يوحى بان طلب الاتهاء مقرر لكل من المؤجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه ، الا أن الاخذ بهذا الظاهر غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الوارد بالنص ، وهي إنهاه العقد إذا فات المغرض غير سديد لمخالفته لعلة الحكم الوارد بالنص ، وهي إنهاه العقد إذا فات المغرض الذي العني المعتاجر أثرها الدافع المؤجر الى إيرام يكون لبعض الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر أثرها الدافع المؤجر الى إيرام الإيجار لما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تقويت المصلحة الإيجار لما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تقويت المصلحة الإيجار الما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تقويت المصلحة الذات ، الا أن الامر يختلف إذا

⁽۱) السنهوري - من ۱۱۹۰ .

عبد الفتاح عبد الباقي - من ٥٢٥ .

منصور مصطفى منصور - ص ٦١٤ .

كان الإيجار لصاحب حرقة صرح له الموجر أن يباشر أعمال حرقته في المكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في التعاقد ، إذ لا يفيد الموجر أن المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في التعاقد ، إذ لا يفيد الموجر استعمال يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي ارتضى المؤجر فيه ، ومن ثم فلا مصلحة له في طلب إنهاء المقد في هذا الغرض ، غاية الامر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار في استعمال المكان في هذا الغرض ، كان لهم – تقديرا من المشرع لفلروفهم – التغلص من أعباء هذه الإجارة بطلب إنهائها وذلك على نسق ما يجرى به نص الفقرة الثانية في المادة ١٠١ آنفة الذكر من أنه "إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد" وذلك هو مما أقصحت عنه المذكرة الايضاحية لمشروع القانون المدنى بقولها " إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبار شخصى في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتبا لمحام أو عيادة لطبيب ، وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ويجوز المؤجر نفسه أن يطلبوا إنهاء العقد" ، مما مغاده أن ورثة المستأجر وحدهم هم الذين يحق لهم طلب الانهاء إذا كان الإيجار معقودا بسبب حرفة مورثهم (١٠).

أما إذا كان الإيجار معقودا لاعتبارات شخصية ، كما فى المزارعة ، وليجار الأرض الزراعية لمهندس زراعى ليقوم بإصلاحها ، ومات المستأجر ، فالعؤجر للذى يجوز له إنهاء الإيجار بإعلان ورثة المستأجر.

وقد تضمت محكمة النقض بأن مفاد نص المادتين ١٠١ ، ١٠٦ من القانون المدنى أن الاصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر ، وأن الحقوق التأشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه تنتقل الى ورثته وأن كان يحق لهم إنهاؤه إذا كان لم يعقد الا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، اذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توفر القدرة الدى ورثته على استعمال الشيء

⁽١) نقض ١٩٧٩/٦/١٦ - مجموعة لحكام النقض - المنه ٣٠ - رقم ٣٠٧ - من ٢٥٢

المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض اعنات لهم رأى المشرع اعفاءهم منه ، كما يحق المؤجر طلب الاثهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر الى التماقد معه بحيث لا يصلح لورثته الحلول مطه فى تحقيق الغرض من الإيجار(١).

ريقع على عاتق المؤجر عب، إثبات أن العقد حرر الاعتبارات شخصية متعلقة بشخص المستأجر.

الحالة الثانية: أن يثبت ورثة المستاجر أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، وأصبح الإيجار يجاوز حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ مدنى ، وأن يكون طلب إنهاء المقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

⁽¹⁾ نقض ١٩٧٩/٤/٧ مجموعه أحكام النقض - السنة ٣٠ - رقم ١٩٥ - ص ٥٥ .

الغصن الثاني

إعسار المستأجر

١٩٧- تنص المادة ٦٠٣ من القانون المدنى على أنه " ١- لا يترتب على إعسار لمسئلجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٧- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لمع تحل . وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا .

إعسار المدين يترتب عليه طبقا القواعد العامة سقوط الأجل ، لذلك كان يتعين في حالة إعسار المستأجر أن تحل جميع أقساط الأجرة عن مدة الإجارة كلها ، ولكن المشرع رأفة بالمستأجر المعسر عطل هذا الأثر.

ولكن نظرا لإعسار المستأجر واحتمال أن يعجز عن دفع الأجرة ، وفى ذلك ضياع لحقوق المؤجر ، لذلك أعطى المشرع للمؤجر حق فسخ الإيجار ، سواء كان الإيجار معين المدة أو غير معين المدة ، ودون حاجة الى مراعاة قواعد التنبيه بالإخلاء.

ويمتنع على المؤجر طلب القسخ إذا دفع المستأجر الأجرة في مواعيدها برضاء دائنيه ، إذ قد تكون لهم مصلحة في أن يبقى مدينهم في العين المؤجرة بياشر عمله حتى يتمكن من ليفاء ما عليه من الديون ، ويمنتم عليه القسخ أيضا إذا قدم له المستأجر أو دائنوه في وقت مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل(1).

⁽١) مجموعة الإعمال التحضيرية - جد ٤ - من ٥٨٦ .

وإذا لم يطلب المؤجر الفسخ ونزل عن طلب التأمينات تقد فرق المشرع بين المستأجر الممنوع من التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار ، وبين المستأجر غير الممنوع من ذلك . فأجاز للأول أن يخير المؤجر بين أن يرخص له في التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، ليمكنه بذلك من الإقادة من الإيجار بما يعوض عليه الأجرة التى يدفعها المؤجر ، وبين أن يفسخ العقد مع تعويض المؤجر عن ذلك تعويضا عادلا يقدره القاضى مراعيا إعسار المستأجر.

اما المستأجر المرخص له بالتأجير من البلطن أو التنازل عن الإيجار فلم يخولـه المشرع حق فسخ الإيجار الامكانه الاقادة من الإيجار بما يعوض عليه الأجرة.

القصن الثالث

حاجة المؤجر للعيين المؤجرة

19A - تتص المادة ٧٠٦ من القانون المدنى على أنه " إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك".

إذا كان الإيجار معين المدة أو غير معين المدة ، فـابن حاجـة المؤجر الشخصية في زراعة الارض المؤجرة لا تعتبر عذرا يسوغ إنهاء الإيجار.

ولكن هذا الحكم ليس من النظام العام فيجوز الاتفاق على ما يخالفها ، ومن ثم يجوز أن يشترط المؤجر على المستأجر أن ينهى الإيجار إذا جدت حاجة شخصية له في زراعة الارض ، فيعمل بهذا الاتفاق ، وفي هذه الحالة يجب على المؤجر أن أراد أن يستعمل هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى ، الا إذا اشترط في العقد عدم وجوب التنبيه.

المطلب الثالث

الأسباب العارضة العامة لإنماء الإيجار

199- تقسيم

يجوز بالإضافة الى ما تقدم من الأسباب العارضة الخاصة بالإيجار ، أن ينتهى هذا العقد لأى سبب من الأسباب التى تنتهى بها ساتر العقود بوجه عام ، وأهم هذه الأسباب ، اتحاد الذمة ، الفسخ لعدم وفاه أحد العاقدين بالتراماته ، هلاك العين المؤجرة . ونيين فى هذا المطلب كل هذه الأسباب . وعليه نقسم هذا المطلب الى ثلاث فروع:

- ♦ الغرع الاول: اتحاد الذمة.
- ♦ الغرع الثانى : الفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته.
 - الفرع الثالث : هلاك العين المؤجرة.

الفرع الأول

اتماد الذمة

٠٠٠ إذا انتقات ملكية العين المؤجرة الى المستأجر ، أو آل حق المستأجر الى مالك العين ، كأن ورث المستأجر المؤجر ، أو ورث المؤجر المستأجر ، أو السترى المستأجر العين المؤجرة ، انتهى الإيجار باتحاد الذمة.

ويشترط في القضاء الإيجار باتحاد الذمة في شخص مشترى العين المؤجرة أن يجتمع في شخصه صفقا المؤجر والمستأجر لهذه العين الناشئتين من عقد إيجار واحد معين بذاته ، لما إذا كان مشترى العين مستأجر الياها من باطن المستأجر الأصلى ، فإن البيع ينقل له صفة المؤجر الأصلى ، لا صفة المؤجر من الباطن ، فيصبح مؤجرا أصليا في عقد الإجارة الأصلية ومستأجرا في عقد الإجارة من الباطن ، فلا تجتمع فيه صفقا المؤجر والمستأجر في عقد ايجار واحد ، وبالتالى لا الإجارة افي مقد الإجارة من الباطن ، فلا تجتمع فيه صفقا المؤجر والمستأجر في عقد ايجار الاصلى ولا الإيجار من الباطن ، ويكون للمشترى باعتباره مؤجرا أصليا مطالبة المستأجر الأصلى بالأجرة ويكافة التراماته الناشئة عن عقد الإيجار الأصلى ، وعليه باعتباره مستأجرا من الباطن أن يفي للمستأجر الأصلى (المؤجر من الباطن أن يفي للمستأجر الأصلى (المؤجر من الباطن) الأجرة المستحقة بموجب عقد التأجير من الباطن ، وغابة الأمر أنه يكون له أن يتمسك بالمقاصدة بين الأجرئين في حدود الأقل منهما ، فإن كانت أجرة العقد الأصلى هي الأقل – وهو الغالب عملا ~ كان عليه أن يدفع للمستأجر الأصلى قيمة القرق بين الأجرئين (ا.).

⁽۱) سليمان مرقس - من ۷۹۰ .

ويشترط أيضا أن يكون عقد البيع الذى اشترى بموجبه المستأجر العين المؤجرة عقدا مسجلا ، لان عقد البيع الابتدائى لا ينقل الملكية ، وكل ما يترتب عليه أنه يولد الترامات شخصية فى نمة طرفيه.

كما يشترط أيضا أن يكون البيع وقع على الدين المؤجر كلها ، فاذا اقتصر الشراء على حصة شاتعة في العين المؤجرة ، فلا تجتمع في شخص المشترى صفتا المؤجر لكل العين المؤجر والمستأجر لها ، وبالتالي لا يتحقق في شخصه اتصاد الذمة ، ولا ينقضى الإيجار ويبقى عقد الإيجار نافذا بشروطه.

وقد قضت محكمة النقص بان انتهاء عقد الإيجار باتحاد النمة شرطه شمول البيع كامل العين المؤجرة اقتصار الشراء على حصة شائعة في العقار . أثره . بقاء عقد الإيجار نافذا بشروطه(١) .

وإذا زال سبب اتحاد الذمة ، فإن كان زواله باثر رجعى كما إذا الشترى المستأجر العين المؤجرة ثم أبطل البيع أو فسخ ، تعين اعتبار فسخ الإيجار كأن لم يكن وجبت محاسبة المستأجر والمؤجر على أجرة المدة التي مضت من وقت البيع الى حين إبطاله أو فسخه ويقى كل من المستأجر والمؤجر مقيدين بعقد الإيجار الى نهاية مدته ، وإن زال اتحاد الذمة دون أثر رجعى كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ثم باعها فلا يكون لذلك أى أثر فيما ترتب على اتحاد الذمة من فسخ للإيجار.

⁽١) نقض - الطعن رقم ٩٣٥ استه ٦٠ ق - جلسة ٢٩/١٢/١٩٤.

الفرع الثاني

الفسخ لعدم وفاء أحد العاقدين بالتزاماته

۲۰۱ - تمهید وتقسیم

طبقاً للقواعد العامة إذا أخل احد العاقدين بأي النترام من النتراماته ، جاز المتعاقد الأخر فسخ العقد ، فإذا أخل المؤجر بتسليم العين المؤجرة بحالة تصليح معها الانتفاع المقصود منها (۱) ، أو سلمها ولم يقم بصيانتها في ثناء الإجارة (۱) ، جاز المستأجر طلب فسخ العقد إذا تأخر المستأجر في دفع الأجرة في مواعيدها ، أو أهمل في المحافظة على الأرض واستغلها استغلالا غير مألوف ، وهاتان الحالتان هما الأكثر وقوعا في العمل ، ومن ثم نكتفي بييان أحكامهما ، وعليه نقسم هذا الفرع الى غصنين:

- الغمن الاول : تأخر المستأجر في دفع الأجرة .
- الغصن الثاني : الاهمال في المحافظة على الأرض واستغلالها استغلالا غير
 مألوف .

⁽¹⁾ راجع ما تقدم فقره ۱۹۷ .

⁽۲) راجع مانگلام فقره ۱۵۸.

الغصن الأول

تأذير المستأجر في دفع الأجرة

٢٠٢ إذا أخل المستأجر بدفع الأجرة في الوقت المحدد ، جاز الموجر طلب فسخ عقد الإيجار وإخلاء المستأجر من الأرض الموجرة ، فضلا عن طلب الزاسه بالأجرة المتأخرة .

شروط الفسخ

٣٠٣- يشترط لفسخ عقد إيجار الأراضى الزراعية وإخلاء المستأجر من العين المؤجرة لتخلف المستأجر عن الوفاء بالأجرة تولفر الشروط الآتية:

١- وجود أجرة مستحقة

يشترط لفسخ عقد الإيجار أن يكون المستأجر قد تأخر في سداد الأجرة المستحقة للمؤجر عن الميعاد المحدد تسدادها .

والأجرة المستحقة هي الأجرة المنفق عليها في عقد الإيجار ، ولا يشترط أن يتأخر المستأجر عن سداد أجرة سنة زراعية كاملة ، انما يعتبر تأخر المستأجر عن سداد قسط من الأجرة إذا كانت الأجرة مقسمة على أقساط ، تأخيرا في سداد الأجرة، إذ جرى العرف على أن سداد أجرة الأرض الزراعية يكون على قسطين ، قسط عن الزراعة الشترية ، وقسط عن الزراعة الصيغية .

والميعاد المحدد لسداد الأجرة هو الميعاد المحدد في العقد ، فإذا لم يعين ميعاد في العقد المداد الأجرة ، اتبع العرف في تعيين الميعاد ، ويعتبر المستأجر مضلا بالترامه في سداد الأجرة بمجرد انقضاء اليوم المعين لدفع الأجرة دون أن يدفعها .

ويلاحظ أنه لا يشترط هنا انقضاء شهرين على انتهاء السنة الزراعيـة كمـا كـان تطلب المرسوم بقانون رقم ۱۷۸ لسنة ۱۹۵۲.

٢- أن تكون الأجرة خالية من النزاع

يشترط أيضا أن تكون الأجرة خالية من النزاع بين المؤجر والمستأجر ، أى لا يكون ثار حولها نزاع جدى من حيث مقدارها أو استحقاقها ، كان يكون البذر أو الزرع قد هلك ، أو يكون المؤجر قد امتع عن تتفيذ التزاماته المعتربية على المقداً!.

٣- إنذار المستأجر

يتعين على المؤجر قبل رفع دعوى الفسخ أن ينذر المستأجر بوجوب الوفاء الأجرة التى استحقت ، حتى يضعه فى موضع النقصير ، ويتم الانذار عند حلول الأجل ، وتقوم صحيفة الدعوى مقام الانذار إذا تضمنت التكليف بالوفاء .

وفاء المستأجر بالأجرة المستحقة

٢٠٤ يستطيع المستأجر أن يتوقى الفسخ إذا هو قام بالوفاء بالأجرة المتأخرة بجميع أقساطها للمؤجر اثناء الدعوى وقبل قفل باب العرافعة .

وقد قضى بأن عرض المستأجر الأجرة المستأجرة في نمته قبل قفل باب المرافعة أمام محكمة الاستثناف يمنم الحكم بفسخ العقد (⁷⁾.

⁽١) أحد سلامه - ص ٢٧٢ .

⁽٢) نقض ٢٨/٥/٢٨ – مجموعه أحكام النقض – السنه ٢٦ رقم ٢٠٩ – ص ١٠٩٦ .

الغصن الثانث

الإدوال في المحافظة على الأرض واستخلالما استخلالا غير وألوف

٥٠٠ لِنترم المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الوجه المألوف ، فإذا أخل المستأجر بهذا الالتزام جاز المؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار.
ومن أمثلة لخلال المستأجر بهذا الالتزام:

إجراء تغيير جوهرى في الأرض المؤجرة

٢٠٦ يلتزم للمستأجر بألا يحدث في الأرض الزراعية تغييرا يترتب عليه ضررا بالأرض. وعلى ذلك فالمستأجر الذي يقيم بناء على الأرض الزراعية يعتبر أجرى تغييرا جوهريا في الأرض المؤجرة.

عدم القيام بالإصلاحات التأجيرية

٧٠٧ لترم المستاجر باجراء الأصلاحات التأجيرية للأرض الزراعية الموجرة ، وقد نصت على هذا الالتزام المادة ١/٦١٤ من القانون المدنى ، وهذه الإصلاحات هي تطهير وصيانة الترع والمعمائي والمراوى والمصارف ، وكذلك صيانة الطرق والجسور والقفاطر والأسوار والأبار والمبانى المعدة للمكنى أو للاستغلال(١) ، فإذا لم يقم المستأجر بهذه الأصلاحات ، فإنه مخل بالتزاماته المترتبة على العقد ، ويرجب ذلك فسخ العقد .

⁽١) أتظر ما تقدم فقرم ١٥٨ .

مخالفة الاتفاق على زراعة محصول معين

٢٠٨- إذا اتفق المؤجر مع المستأجر على زراعة الأرض بمحصول معين يصلح تربة الأرض إذا كانت معينه بعيب ، واشترط عليه ذلك في عقد الإيجار ، فإذا أشل المستأجر بذلك وقام بزراعة الأرض بمحصول آخر ، فإن ذلك يعد إخلالا منه بالتزام مترتب على العقد(١) ، ويسترجب فسخ العقد .

ولا يعد الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على زراعة محصول معين يصلح ثرية الأرض اخلالا بالدورة الزراعية ، طالما أن فى الالنزلم بـالدورة الزراعيـة لِضــرار بالأرض .

تبوير الأرض الزراعية

٢٠٩ - ترك الأرض الزراعية بورا بدون زراعة قد يترتب عليه الاضرار بخصوبة تربتها ، فإذا قام المستأجر بتبوير الأرض الزراعية ، رغم توافر مستلزمات الانتاج، فإنه يكون أهمل في المحافظة على الأرض .

تجريف الأرض الزراعية

٣١٠ إذا قام المستأجر بتجريف الأرض الزراعية ، أو نقل أتربة منها الاستعمالها في غير أغراض الزراعة ، فإن ذلك يؤثر في خصوبة التربة ، ويعتبر لخلالا من المستأجر بالتراماته المترتبة على العقد .

⁽١) نيب شنب - القانون الزراعي - ص ١٧٤ .

الفرع الثالث

هلاك العين المؤجرة

٢١١- تتمن المادة ٣٦٥ من القانون المدنى على أنه "١- إذا هلكت العين المؤجرة
 أثناء الإيجار هلاكا كليا ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه .

٧- اما إذا كان هلاك العين جزئيا ، أو اصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا أو لم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك ، فيجوز له إذا لم يقم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين الى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ الترام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة .

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك
 أو التلف يرجم الي سبب لا يد للمؤجر فيه".

يعتبر في حكم الهلاك نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة ، والتعرض المادى الصادر من الغير وأوامر السلطة سواء كانت صادرة من السلطة التشريعية أو من السلطة الادارية ، متى ترتب عليها حرمان المستأجر من الانتفاع كله أو بعضه ، وهذا ما يسمى بالهلاك المعنوى(١) .

وقد قضى بأنه يترتب على نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة انفساخ عقد الإيجار من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبي(٢) .

 ⁽۱) سليمان مرقس - ص ٧٦٦ .

⁽٢) نِنْسَ ٢٩٨٢/٤/٢٢ – الطعن رقم ٢٥٨ اسنة ٤٩ ق .

وسواء كان الهلاك ماديا أو معنويا ، فانه يجب التمييز بين الهلاك الكلى والهلاك المجرئى ، لأن الأول يستتبع النسخ بقوة القانون ، أما الثانى فلا يؤدى السى الفسخ الا عن طريق القضاء وحسب تقدير القاضى .

ويكون الهلاك كليا إذا التعدمت العين انعداما تاما كما إذا أكل النهر الأرض المؤجرة ، وكذلك إذا لم تتعدم ولكن صارت غير صالحة أصدلا للانتفاع المقصود بالإجارة ، وكذلك أيضا إذا وجد ماتع قانوني من الانتفاع بالعين الموجرة كلها الانتفاع المقصود بالإجارة واستمر هذا الماتع طوال مدة العقد . أما إذا كان هذا الماتع مؤقتا اى مصيره الزوال قبل انتهاء مدة العقد ، فإن استحالة الانتفاع المؤقشة تعتبر هلاكا جزئيا لا كليا (أ) . وقاضى الموضوع هو الذي يفصل فيما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً ولا يخضع في ذلك لرقابة محكمة النقض (٢) .

ويترتب على الهالك الكلى انفساخ العقد من تلقاء نفسه وانقضاء التزامات الطرفين بالنسبه الى المستقبل ، وخاصة الـنزام المستأجر بدفع الأجرة ، ولو كان الهلاك راجعا الى خطأ أحد الطرفين ، وذلك مع عدم الاخلال فى هذه الحالة بالنزام الطرف المخطىء بالتعويضات . ولا يختلف حكم الهلاك الجزئى عن ذلك الا فى أن القاضى يملك فيه الحكم بالفسخ كانت أثار القاضى يملك فيه الحكم بالفسخ كانت أثار الهلاك الجزئى كأثار الهلاك الكلى . وإذا لم يقض بالفسخ ، كان من حق المستأجر طلب نقص الأجرة .

⁽۱) عبد الفتاح عبد الباقي ~ فقره ٣١٣ .

⁽۲) بلاتيول ورييير - نقره ۱۳۹ .

وفى حالة الهلاك الجزئى يجوز للمستأجر أن يطلب نقص الأجرة دون الفسخ ، اى له الخيار بين الامرين وليس ملزما الا يطلب نقص الأجرة الا بعد أن يرفض طلبه بالفسنخ(۱).

وسواء وقع الفسخ يقوة القانون أو حكم القاضي ، فانه يتعين النظر في تعويض الاضرار التي تنشأ عنه .

فَإِذَا وَقِعَ الهَلاكَ بِخَطَّأَ أَحد العاقدين وجب على هذا العاقد تعويض العاقد الأخر .

لما إذا حدث الهلاك يقوة قاهرة ، فإن النسخ ينهى الإيجار بالنسبة المستقبل و لا يترتب عليه اى التزام بتعويض .

⁽۱) بلاتيول وربيير - فقره ٦٤٢

الحل الثاني

إيجار الاراضي الزراعية بالمزارعة

۲۱۲- تمهید وتقسیم

تنص الممادة ٦١٩ من القانون المدنى على أنمه "يجوز أن تعطسي الأرض الزراعية والأرض المغروسة بالأشجار مزارعة للمستأجر في مقابل أخذ المؤجر جزءا معينا من المحصول".

يبين من هذا النص أن المزارعة عقد يلتزم بمقتضاه أحد طرفيه أن يسلم أرضمه الزراعيـة أو أرضـه المغروسـة بالأشـجار الـى الطـرف ا خــر ليقــوم بزراعتهــا أو استثمارها فى مقابل جزء معين من المحصول(١) .

وعقد المزارعة خليط من عقد الإيجار وعقد الشركة ، فهو ليجار اذ أنه يمكن المزارع من الانتفاع بأرض مملوكة لغيره بمقابل ، وهو يشبه عقد الشركة من حيث أنه ينشىء مساهمة فى انتاج المحصول بين المالك بأرضه والمزارع بعمله ، وانه لا يخول المالك جعلا معينا ، نقدا كان أو عينا ، وانما حصمة معينة من المحصول يخول المالك بعلا معينة من المحصول تتفاوت قيمتها زيادة ونقصا تبعا لحالة المحصول فهو مزيج من الإيجار والشركة(١/).

⁽۱) جمال نکی – س ۱۸۱ .

سليمان مراكس - مس ٨٥١ .

⁽٢) لصد سلامه – س ۲۹۲ .

سليمان مرقس - مس ٨٥١ .

سمير تتاغو ~ ص ٢٠٥.

وقد غلب المشرع صفة الإيجار في أحكام المزارعة ، واعتبره ليجارا بنص صريح ، ويذلك تسرى أحكام الإيجار على المزراعة ، إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها ، وتنص المادة ٦٢٠ من القانون المدنى على أنه "سرى أحكام الإيجار على المزارعة مع مراعاة الأحكام اتبة إذا لم يوجد اتفاق أو عرف يخالفها".

وقد نظم القانون المدنى أحكام المزارعة في السواد من ٣١٦ الى ٣٧٧ منه ، وهي أحكام تتطق بانعقاد المزارعة وآثارها وانتهائها ، ونيين في هذا الفصل كل هذه الأحكام .

وعليه نقسم هذا الفصل الى ثلاثة مباحث:

- المبحث الاول : انحقاد المزارعة .
 - المبحث الثانى: آثار المزارعة .
- المبحث الثالث: انتهاء المزارعة.

البحث الأول

انعقاد المزارعة

٣١٣- تقوم المزارعة بين المؤجر والمزارع ، ولا يشترط أن يكون الموجر مالكا بل يكفى أن يكون الموجر مالكا بل يكفى أن يكون صاحب حق انتفاع أو حائزا ملك غيره (١) ، ولكن يشترط فى المزارع أن يتولى زراعة الأرض بنفسه ، اى أن يزرعها على نمته ونمة الموجر معا ، فلا يجوز له أن ينزل الى غيره عن حقه فى زرعها ، فإن فعل وقع نزوله ، باطلا وبطلت إجارته .

موضوع المزارعة

٩١٢ بجب في المزارعة أن تكون العين المؤجرة أرضا زراعية ، إما عراء وإما مغروسة بالأشجار لتكون في الحالتين ، أرضا تتنج محصولات زراعية دورية ، فلا ترد المزارعة على طاحونة للغلال ، ولا على منجم أو محجر ، ولا على بركة لصيد السمك(١) .

مدة المزارعة

٢١٥ - تنص المادة ٢٢١ من القانون المدنى على أنه "إذا لم تعيمن مدة المزارعة ،
 كانت المدة دورة زراعية سنوية" .

⁽۱) السنهوري - فكره ٧٦٧ .

⁽۲) جمال ذکی - ص ۱۹۳ .

مدة المزارعة هي المدة التي يعينها الاتفاق أو العرف ، فإذا لتفق المتعاقدان على مدة معينة ، فإن مدة المزارعة تكون هي المدة المتفق عليها ، امسا إذا لم يتفقا على تحديد المدة ، فإن وجد عرف يحدد المدة ، فإن هذا العرف هو الذي يتبع في تحديد المدة ، وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، كانت المدة دورة زراعية سنوية ، وتحدد هذه الدورة من حيث بدايتها ونهايتها كما في الأرض الزراعية بوجه عام(1).

حكم النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن

٣١٦- تنص العادة ٦٧٥ من القانون العدنى على أنه الا يجوز في العزار عنه أن
 ينزل المستأجر عن الإيجار أو أن يؤجر الأرض من الباطن الا يرضاه المؤجر".

الأصل في الإيجار بوجه عام جواز النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن ، والمنع منهما لا يكون الا باتفاق ، والسبب في ذلك أن شخصية المستأجر ليست محل اعتبار عند الموجر ، بل المهم فيه يساره ، واليسار لا يتأثر بالنزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن ، لأنه لا يترتب عليهما بالنسبة للمؤجر إلا زياده في الضمان إذا هما يضيفان الى التزام المستأجر الأصلى بالأجرة المتزام المستأجر من الباطن أو المنتازل له عن الإيجار ، ما لم يقبل المؤجر صراحة أو ضمنا ابراء ذمة المستأجر الاصلى من التزاماته .

أما في المزارعة فالأمر عكس ذلك ، إذ تكون شخصية المستأجر محل اعتبار خلص عند المؤجر ، فلا يجوز تغييرها عن طريق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن ، ولذلك فإن الاصل في المزارعة امتناع النزول عنها أو التأجير من الباطن ، وان جوازهما لا يكون الا برضاء المؤجر ، فإذا نزل المستأجر عن الإيجار الى آخر أو أجر الأرض من باطنه دون الحصول على مرافقة المؤجر ، عُدُ

⁽۱) اشطر مانکلام فقره ۱۹۲.

ذلك إخلالا منه بالتراماته ، يجيز المؤجر طلب فسخ عقد المزارعة واعتبار النزول أو التأجير من الباطن غير نافذ في حقه ، فيسترد الأرض ويطالب المستلجر بتعويض ما أصابه من ضرر ، كما يجوز له ايقاء العقد ومطالبة المستلجر بالتعويض عن الضرر الذي سببه له النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن .

الهبحث الثانث

آثار المزارعة

۲۱۷ – تقسیم

يرتب عقد المزارعة التزامات على عاتق المؤجر والمستأجر ، كما يترتب عليه توزيع الغلة بين الطرفين ، ونبين في هذا المبحث التزامات المؤجر والمستأجر وتوزيع الغلة بينهما . وعليه نقسم هذا المبحث الى ثلاثة مطالب:

- المطلب الاول : النزامات المؤجر .
- المطلب الثاني : الترامات المستأجر .
- المطلب الثالث: توزيع الغلة بين الطرفين.

المطلب الأول

التزامات المؤجر

٢١٨- يلتزم المؤجر في عقد المزارعة كما هو الحال في الإيجار النقدى ، بتسليم الأرض الزراعية المؤجرة ، وصياتة الأرض المؤجرة ، وقد سبق أن بينا النزام المؤجر بتسليم الأرض وصيانتها ، ومن ثم نحيل الى ما تقدم (١) ، الا أن النزام المؤجر بتسليم الأدوات الزراعية والمواشى في عقد المزارعة يختلف عنمه في عقد الإجار النقدى ، لذلك نتداول هذا الالنزام بشىء من التفصيل .

التزام المؤجر بتسليم المواشى والأدوات الزراعية

٩١٩- تنص المادة ٦٢٣ من القانون المدنى على أن "الإيجار فى المزارعة تنخل فيـه الأدوات الزراعيـة والمواشـى التـى توجد فـى الأرض وقت التعـاقد إذا كــانت مملوكة للمؤجر".

يبين من هذا النص أن المشرع أدخل المواشى والأنوات الزراعية في عقد المزارعة ، وفي هذه الحالة تختلف المزارعة عن عقد الإيجار التقدى ، إذا أن الإسل في عقد الإيجار النقدى أن الإيجار لا يشمل المواشى والأدوات الزراعية ، اما في المزارعة فقد جعل المشرع العكس هو الأصل ، إذا أن الأصل في المزارعة أن المواشى والأدوات الزراعية تنخل فيها ، ما لم يقض الاتفاق أو العرف بعدم

⁽۱) انظر ما نقدم فقره ۱۵۷ ، ۱۵۸ .

دخولها ، ويرجع ذلك الى أن المزارعة شركه بين المؤجر والمزارع ، فالمؤجر شريك بالأرض وما عليها من أدوات زراعية ومواشى ، والمزارع شريك بعمله(١) .

ولذلك يفترض أن المواشى والأدوات الزراعية الموجودة بالأرض وقت التصاقد تدخل فى المزارعة ولو لم يشملها عقد المزارعة ما لم يتفق على غير ذلك؟).

ولكن يشترط لشمول المزارعة المواشى والأدوات الزراعية دون نص فى العقد أو عرف يقضى بذلك توافر شرطين:

ان تكون هذه المواشى والأدوات موجودة في الأرض وقت التعاقد .. .

٢- أن تكون المواشى والأدوات الزراعية مملوكة للمؤجر.

فاذا وضعت المواشى أو الأدوات فى الأرض بعد عقد المزارعة ، أو كمانت موجودة وقت العقد ولكنها مملوكة لغير المؤجر ، فإن عقد المزارعة لا يشملها .

ومتى شملت المزارعة المواشى والأدوات الزراعية ، فإن المؤجر يلتزم بتمكين المزارع من الانتفاع بها ، فإذا هلك شىء منها ، أو تلف دون خطأ من المستأجر ، وجب على المؤجر أن يقدم له بديلا عنها ، فإذا تقاعس المؤجر عن تنفيذ ذلك ، كان المستأجر بعد إخطاره أن يشترى بديلا لما هلك أو إصلاح ما تلف على نفقة المؤجر (٦) ، وإن تعذر عليه ذلك كان له الدق فى الرجوع على المؤجر بتعويض ما سببه تقاعسه من نقص فى المحصول (٤).

⁽۱) لصد سلامه – س ۳۰۱ .

⁽٢) فهم، الخولي - ص ٣٦٥ .

⁽٣) فهمي الخولي - ص ٣٦٦ .

⁽٤) سليمان مرقس - مس ٨٥٩ .

المطلب الثاني

التزاءات المستأجر

٢٢٠ تنص المادة ٦٢٣ من القانون المدنى على أنه "١- پجب على المستأجر
 أن يبذل في الزراعة وفي المحافظة على الزرع من العذاية ما يبذله في شئون نفسه.

٢- وهو مسئول عما يصيب الأرض من التلف في أثناء الانتفاع الا إذا اثبت أنه
 بذل في المحافظه عليها وفي صيانتها ما يبذله الشخص المعتاد.

٣- ولا يلزم للمستأجر أن يعوض ما نفق من المواشى ولا ما بلى من الأدوات الزراعية بلا خطأ منه .

يبين من هذا النص أن المستأجر يلتزم في عقد المزارعة بالتزامين هما :

أولاً: المحافظة على الأرض المسلمة إليه وصيانتها ، عناية الشخص المعتاد ،
 وهو في ذلك لا يختلف عن المستأجر بوجه عام .

ويشمل هذا الانتزلم تيامه بـإجراء الإصلاحات التأجيرية التى تقع على عاتقه بمقتضى الاتفاق أو العرف ، كتطهير وصياتة العسساقى والمـراوى والمصسارف الفرعيه الوقعة فى نطاق الأرض العؤجرة ولصلاح آلات للرى والزراعة العلاية.

 ثانياً: أن يبذل في الزراعة وفي المحافظه على الزرع من العنايه ما يبذله في شئون نفسه .

وأعمال الزراعة الملزم بها المستأجر هي جميع العمليات اللازمة للزراعة ، من خدمة الأرض وخدمة الزرع والتسميد والحرث والبذر والرى ومقاومة الأقات وجمع المحصول وتخزينه ، ففي هذه الأعمال جميعها وفي المحافظة على المحصول قبل الجمع وبعده يجب على الدزارع أن يبنل من العنايه ما يبنلــه فـى شـــؤنه الخاصـــة ، والمؤجر ليس له أن يطلب منه الا العناية التي يبنلها في شئونه الخاصــة .

أما فيما يتعلق بمسئولية المزارع عن تلف الأدوات الزراعية أو هلاك المولشى ، فإنه وفقاً لنص الفقرة الثالثة من المادة ٦٢٣ مدنى فإن المستأجر يكون مسئولا عما تلف من الأدوات الزراعية أو هلك من المواشى إذا لم يثبت أن الهلاك أو التلف كان دون خطأ منه ، اما إذا أثبت أن الهلاك أو التلف كان بسبب أجنبى لا يد فيه ، وقعت تبعة الهلاك على المؤجر وحده ، وإذا اقتضت الزراعة الاستعاضة عما هلك ، فإن نظك يكون على نققة المؤجر الخاصة ، ولا يلزم المزارع بشىء منه .

لما إذا كان تلف الأدوات الزراعية أو هلاك المواشى بخطأ المزارع ، كأن يكون قد قصر فى صيانتها ، فإن تلفها أو هلاكها يقع على عاتقه ، ويجوز للمؤجر أن يطالبه باصلاحها أو باستعاضتها بغيرها على نفقته الخاصة .

المطلب الثالث

توزيع الغلة بين الطرفين

٣٢١ - تنص المادة ٣٧٤ من القانون المدنى على أن "١٥ - تـوزع الغلة بيـن الطرفين بالنسبة المتفق عليها أو بالنسبة التي يعينها العرف ، فاذا لم يوجد اتفاق أو عرف كان لكل منهما نصف الغلة.

٢- فإذا هلكت النظة كلها أو بعضها بسبب قرة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على اخر".

توزع الخلة بين المؤجر والمستأجر على أساس وجود الشركة ، فلكل ممن المؤجر والمستأجر حصنه المتفق عليها أو التي يقضى بها العرف ، فإن لم يوجد إثفاق ولا عرف فلكل منهما نصف الغلة.

و لأن تعيين حصة كل من الطرفين يراعى فيه مقدار ما أسهم به فى إنتاج المحصول ، فإذا اقتصر المالك على تقديم الأرض مثلا ، وتكفل المزارع بالأدوات والمواشى والبذور والرى والسماد وجميع نققات الزراعة والحصاد ، كان مسن الطبيعى أن تكون حصة المزارع فى المحصول أكبر من حصة المالك ، وعلى المحكم من ذلك إذا قدم المالك الأرض والأدوات والمواشى والبذر والسماد واقتصر المزارع على تقديم عمله فى تهيئة الأرض وزرعها وجنى المحصول ، إلا إذا بلغ ارتفاع أجور العمال حدا يجعل مساهمة المزارع تعدل كمل ما يسهم به المالك فى انتفاع أجور العمال دو ايعل مساهمة المزارع تعدل كمل ما يسهم به المالك فى انتفاع المحصول ، وإنما يشترط فى التفارت بين الحصتين أن يتفق الطرفان عليه وأن

يعينا لكل منهما حصته أو أن يوجد عرف يقضى بذلك ، والا فقسم الغلة بين الطرفين مناصفة (1) .

تبعة هلاك الغلة

7۲۷ - تقضى المادة ٢٠٤ من القانون المدنى فى فقرتها الثانية على أنه إذا هاكت الفلة كلها أو بعضها بسبب قوة قاهرة ، تحمل الطرفان معا تبعة هذا الهلاك ولا يرجع أحد منهما على اخر ، وما تقضى به هذه المادة ، مبنى على أن كل طرف يرجع أحد منهما على اخر ، وما تقضى به هذه المادة ، مبنى على أن كل طرف حصته ، يملك حصته فى الفلة ، فاذا هلكت كلها بسبب قوة قاهرة خصر كل طرف حصته ، وإذا هلك بعضها ، استبعد الهالك ، وقسم الباقى بنسبة حصه كل من الطرفين. وفى كلتا الحالتين لا رجوع لأحد الطرفين على اخر. أما إذا وقع الهلاك بخطأ أحد العالدين ، تحمل هذا العاقد تبعته ، فإن كان الهلاك جزئيا استتزل ما هلك من نصيبه ، وإن كان كليا جاز الطرف ا خر الرجوع عليه بقدر نصيبه .

وهذا الحكم تطبيقا للقواعد العامة في المسئولية المدنية وفي تحمل المالك تبعة هلاك ملكه بقوة قاهرة.

⁽۱) سليمان مرقس - من ۸٦٤.

الهبحث الثالث

انتماء الهزارعة

٣٢٣ - تقسيم

لما كانت المزارعة نوعا من إيجار الاراضى الزراعية ، ومن ثم فإنها تتنهي بأحد أسباب الثهاء الإيجار السابق بيانها(ا) ، وقد نمس القائون المدنى على حكم غاص بالمزارعة هو الثهاء الزراعة بموت المستأجر ، وقد رتب القانون على انتهاء المزراعة قبل انقضاء مدتها آثار معينة ، ونبين في هذا المبحث انقضاء المزارعة بموت المستأجر ، والآثار التي تترتب على انتهاء المزارعة قبل انقضاء مدتها. وعليه نقسم هذا المبحث الى مطلبين:

- المطلب الاول: انقضاء المزارعة بموت المستأجر.
- المطلب الثاني : الأثار التي تترتب على انقضاء المزارعة قبل انتهاء مدتها.

⁽۱) أفظر ما تكدم فقره ۱۷۱ وما بعدها.

المطلب الأول انقضاء المزارعة بموت المستأجر

٢٢٤- تنص المادة ٦٢٦ من القانون المدنى على أن "لا تتقضى" المزارعة بموت المؤجر ، ولكنها تتقضى بموت المستأجر" .

نظرا لأن شخصية المستأجر محل اعتبار في عقد المزارعة ، لذلك نـص المشرع على انقضاء المزراعة بموت المستأجر.

والمزارعة طبقا القانون المدنى تتقضى حتما بموت المستأجر دون توقف على طلب من المؤجر أو من ورثة المستأجر ، فالا يجوز استمرارها إذا طلب المؤجر ذلك ورفض ورثة المستأجر كما لا يجوز إذا طلب ذلك ورثة المستأجر ورفض المؤجر ، وإنما يجوز استمرار المزارعة إذا رضى بها الطرفان - المؤجر وورثة المستأجر - ويعتبر رضاهما بذلك عقدا جديدا.

وقد كان التقنين المدنى القديم ينص على انتهاء المزارعة ، بأى حادثة تمنع المستأجر من الزراعة ، كالمرض أو الشيخوخة وقد أراد مشروع التقنين المدنى المجدد التخفيف من هذا الأثر فأجاز في المادة ٨٣٨ منه أن يحل محل المستأجر في حالة عجزه عن الزراعة أحد أفراد أسرته ، وعلق حق المؤجر في طلب فسخ عقد المزارعة على عدم وجود من يستطيع من أفراد أسرة المستأجر أن يحل محله ، أو على وجود أسرة المستأجر في حال لا تستطيع معه استغلال الارض استغلالا مرضيا ، غير أن المادة ٨٣٨ من المشروع حذفت في لجنة المراجعة ، اذلك يتعين الرجوع في هذا الشأن الى القواعد العامة.

والقواعد العامة تنص في المادة ١٥٩ من القانون المدنى على أنه "في العقود المازمة للجانبين إذا انقضى على المترامات المازمة للجانبين إذا انقضى المترام بسبب استحالة تتفيذه انقضت معه الالترامات المقابلة له وينفسخ العقد من تقاء نفسه أي إذا صار الوفاء من المدين ذاته مستحيلاء اعتبر المقد مفسوخا من تقاء نفسه.

وتنص فى المادة ٢٠٨ من القانون المدنى على أنه " فى الالتزام بعمل ، إذا نص الاتفاق أو استوجبت طبيعة الدين أن ينفذ المدين الالتزام بنفسه جاز الدائس أن يرفض الوفاء من غير المدين " اى أنه إذا استوجبت طبيعة الدين أن ينفذ المدين الالتزام بنفسه جاز الدائن أن يرفض الوفاء من غير المدين.

وطبقا القواعد العامة فإن عجز المستأجر عن مباشرة الزراعة بنفسه ، واستحالة قيامه بذلك ، يؤدى الى اعتبار الزراعة منقضية من ثلقاء نفسها كما هو الحال فى موت المستأجر الا إذا وجد تفاق بخالف ذلك(١).

⁽۱) سليمان مرقس - مس ۸۷۷.

المطلب الثاناؤ

الآثار التي تترتب على انقضاء المزارعة قبل انتماء مدتما

٩٢٥- تنص المادة ١٢٧ من القانون المدنى على أنه "١- إذا انتهت المزارعة تبل انقضاء مدتها ، وجب أن يرد المستأجر أو لورثته ما أننقه المستأجر على المحصول الذى لم يتم نضجه مع تعويض عادل عما قام به المستأجر من العمل.

٢- ومع ذلك إذا انتهت المزارعة بصوت المستأجر ، جاز اورثته عوضا عن استعمال حقهم في استرداد النقات المنتدم ذكرها أن يحلوا محل مورثهم حتى ينضدج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بذلك على الوجه المرضى".

إذا انقضت المزارعة قبل انتهاء أجلها وكان ذلك وقت نضيج محصول معين ، وجب حصد هذا المحصول وقسمته بين المؤجر والمستأجر ، اما إذا انقضت المزارعة قبل أن يتم نضيج المحصول ، وجب على المؤجر أن يرد المستأجر أو اورثته ، ما أنفقه المستأجر من مصروفات على المحصول ، كثمن التقارى والأسمدة الكيماوية ، وثمن السماد البلدى ، وما تكبده في تطهير وصياته المساقى والمراوى والمصارف ، وإصلاح آلات الذي ، ومقاومة الأقات وخلاقه ، بالإضافة الى تعويض المستأجر تعويضا عادلا عما قام به من عمل من وقت زراعة المحصول حتى انقضاء المزارعة.

كما أجاز المشرع لورثة المستأجر إذا كان فسخ المزارعة بسبب موت المستأجر إن يطلبوا - بدلا من استرداد النققات المتقدم ذكرها - أن يحلوا محل مورثهم حتى - 111 -

يغضج المحصول ما داموا يستطيعون القيام بالأعمال التي كان يقوم بها مورثهم على وجه يرضى المؤجر.

أهم المراجع

🕮 أحمد أبو الوقا

♦ التعليق على النصوص الإجرائية في قانون إيجار الاماكن ١٩٨٢.

المدسلامة

♦ القانون الزراعي ١٩٧٧ .

🕮 حسام الدين الاهوائي

أصول القانون الزراعى ١٩٧٥ .

🕮 حمدی عبد الرحمن

+ عقد الإيجار ١٩٨١.

🕮 حمدي عيد الرحمن

القانون الزراعي ١٩٩٣ .

🕮 خمیس خضر

عقد الإيجار في التقنين المدنى والتشريعات الخاصة ١٩٧٣.

🕮 خمیس خضر

♦ العقود المدنية الكبيرة ١٩٧٩ .

🕮 دی هلتس

♦ الموسوعة الهجائية في شرح القانون المدنى .

🕮 سليمان مرقس

• عقد الإيجار - الطبعة الرابعة ١٩٨٥ .

🕮 سمير تناغو

+ القانون الزراعي ١٩٧٠ .

🕮 عبد الرزاق لحمد السنموري

الوسيط في شرح القانون المدنى - الجزء السادس - نادى القضاة ١٩٨٨.

🕮 عبد الفتاح عبد الباقي

• عقد الإيجار ١٩٥٢.

🕮 عيد المنعم قرج الصدة

• محاضرات في عقد الإيجار ١٩٥٥ - ١٩٥٦ .

🕮 عبد الناصر تونيق العطار

شرح أحكام الإيجار في الثقنين المدنى وتشريعات إيجار الاماكن - الطبعة
 الثالثة 191.

🕮 فهمى الخولى

شرح قواعد إيجار الاراضى الزراعية ١٩٦٧.

🛭 محمد عزمی البکری

لحكام الإيجار في قانون الإصلاح الزراعي - الطبعة الخامسة ١٩٨٩ ،
 الطبعة السابعة ١٩٩٢ .

٤ محمد عزمى البكرى

موسوعة اللغقة والقضاء في أحكام عقد الإيجار في التغنين المدنى الجديد
 1998.

ا محمد على إمام

شرح عقد الإيجار ١٩٥٨ .

🕮 محمد على راتب ونصر كامل وفاروق راتب

قضاء الامور المستعجلة - الطبعة السابعة ١٩٨٥ .

🕮 محمد کامل مرسی

♦ عقد الإيجار ١٩٥٣.

🕮 محمد لينب شنب

شرح أحكام الإيجار ١٩٦٤ .

🕮 محمد لسب شنب

الوجيز في شرح احكام الإيجار ١٩٦٧ .

🕮 محمد ليبب شنب

القانون الزراعي.

🕮 محمود جمال النين زكي

القانون الزراعي – مطبعة جامعة القاهرة ١٩٧٥ .

🕮 منحت محمد الحسيثى

منازعات إيجار الاراضى الزراعية - دار المطبوعات الجامعية الاسكندرية
 ١٩٩٥.

🕮 معوض عبد التواب

♦ الاصلاح الزراعي - دار الفكر العربي ١٩٩٤ .

🕮 منصور مصطفى منصور

البيع والمقايضة والإيجار ١٩٥٦ .

الفمرس

۳	A. L.
	باب تمهیدی
١.	في الإيجار بوجه عام
	الفصل الأول
17	أركان الإيجار
۱۳	المبحث الأولى: الرضا في عقد الإيجار
15	 المطلب الأول : انعدام الشكلية في عقد الإيجار
۱۸	 المطلب الثاني : الرعد بالإيجار
41	* المطلب الثالث : الإيجار الموصوف
ř٠.	 المبحث الثانى: المحل فى عقد الإيجار
۳۱	 المطلب الأول : منفعة الشيء المؤجر
r Y	 الفرع الأول : شروط الشيء المؤجر
ry .	+ الغرع الثاني : أدواع الشيء المؤجر
٤١.	 الفرع الثالث عدة الإيجار
٤٢.	 قغمن الأول : قدة المثق عليها
£Α	 الفصن الثاني : الحالات التي يتولى أبيها القانون تحديد المدة
7	* المطلب الثاني : الأجر ق
30	 القرع الأول نجنس الأجرة
rt	♦ القرع الثاني : تكدير الاجرة

الفصل الثاني

٦.	شروط الصحة
31	المبحث الأول : سلامة الرضا
7.7	 المطلب الأول : تطبيقات الناط في عقد الإيجار
70	 المطلب الثاني : حكم الغين والاستغلال في الإيجار
77	المبحث الثاني : الأهابة في الإيجار
٦.	 المطلب الأول : الأهلية والولاية بالنسبة للمؤجر
74	 الأول: أهارة المؤجر
٧٦	• الفرع الثاني : الولاية في التأجير
٨٠	 المطلب الثاني : الأهلية والولاية بالنمية المستأجر
۸١.	 الفرع الأول : أهلية المستأجر
	 • القرع الثاني : الولاية في الاستئجار
	الغمل الثائث
NY	إثبات الإيجار ونفاذه في حق الغير وتفسيره
W .	 العبحث الأول : إثبات الإيجار
44	 المطلب الأول : طرق إثبات الإيجار في التقنين المدني القديم
١.	 الفرع الأول : عقد الإيجار لم يبدأ تنفيذه
L۳.	 الفرع الثاني : عقد الإيجار بدأ تنفيذم
l£	 ♦ النصن الأول : بدء التنفيذ منتازع فيه
lı	 • النصن اثانى : بدء التنفيذ غير متنازع فيه
IA .	 المطلب الثاني : طرق إثبات الإيجار في التقنين المدنى الجديد
٠, .	 • المبحث الثاني : نفاذ الإيجار في حق النير
	3. 0 6.7.37

الباب الأول الباب الأول عوى إخلاء الأراضي الزراعية المؤجرة وقت العمل بأحكام القانون وقم ٢٠ لسنة ٢٩٩٢ الفحل الأول كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٢٠ لسنة ١٩٩٢
عوى إخلاء الأراضى الزراعية المؤجرة وقت الغمل بأحكام القانون وقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ الفطل الأول كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
القانون وقم ٢٦ لسنة ١٩٩٢
الفطل الأول كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وفت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
كيف تنتهى عقود الإيجار السارية وقت العمل بأحكام القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
القانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢
•
المبحث الأول : وجوب التنبيه بالإخلاء
المبحث الثاني : أحكام التنبيه بالإخلاء
العبحث الثالث : رفع دعوى الإخلاء والمحكمة المختصة بنظرها
 المطلب الأول : ميعاد رفع دعوى الإخلاء والمدعى فيها
 المطلب الثاني: المحكمة المختصة بنظر دعوى الإخلاء
الفصل الثاني
تجديد الإيجار
المبحث الأول : كيف ينعقد التجديد الضمنى لعقد الإيجار
المبحث الثاني : الآثار التي تترتب على التجديد الضمني للإيجار
المبحث الثالث : كيف ينتهى التجديد الضمنى اللإيجار
الغطل الثالث
حكم خاص ببيع الأراضي الزراعية المؤجرة قبل انتهاء
السنة الزراعية ١٩٩٧/٩٦ ١٥

	القصل الرابع
101	إخلاء المسكن الملحق بالأراضي الزراعية
	الباب الثاني
	دعوي إخلاء الأراش الزراعية المؤجرة بحقود مبرمة
	اعتبارا من تاريخ العمل بأحكام القانون
13F .	رقم ۹۱ اسنة ۱۹۹۲
	القدمل الأول
177	إيجار الاراضي الزراعية بالنقد
۱۲۷	المبحث الأول : محل الإيجار
۰۰۰ ۱۷۱	لمبحث الثاني : مدة الإبجار
FVI	لمبحث الثالث : بمض الترضات المؤجر والمستلَّجر
۱۸۰	 المطلب الأول : التزامات المؤجر
YA	 الفرع الأول : القواعد المتطقة بتسليم الأرمن المؤجرة
۸۰	 الفرع الثاني : الفراهد المتطلة بصيانة الأرض المؤجرة
YA	• المطلب الثاني : الترامات المستأور
بجه	 الفرع الأول : التزام المؤجر بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها على الو
AT	الدأرف
۸٦.	 الفرع الثاني : التزلم المستلجر بالمحافظة على المواشي والأدوات الزراعية
۸٧	 الفرع الثالث: التزام المستأجر بالاصلاحات التأجيرية
A4	 الأرع الرابع: التزام المستأجر بدفع الأجرة
٠	 الغسن الأول : أركان الالتزام بدفع الأجرة
۱£	 الغصن الثاني : ميعاد دفع الأجرة ومكانه وطريقته وإثباته

147	لبحث الرابع : هلاك البذر وهلاك الزرع
144	 المطلب الأول :هالاك البنر
7.7	◄ المطلب الثاني : هلاك الزرع
7.0	المبحث الخامس : انتهاء عقد الإيجار
7.7	 المطلب الأول : التهاء الإيجار بالقضاء مدته
4.4	 ♦ الأول : انقضاء المدة المثاق عليها
411	 الفرع الثاني : انقضاء المدة التي عينها القانون
1	 المطلب الثاني : الأسباب العارضة لإنهاء الإيجار بوجه خاص
1	 الأول : النهاء الإيجار بانتقال ملكية المين المؤجرة
*14	 المنصن الأول : شروط نفاذ الإيجار في حق متلقى الملكية
YIA	 الغمن الثاني : الأثار المترتبة على نفاذ الإيجار في حق متلقى الملكية
440	 الفرع الثاني : انتهاء الإيجار بالعذر الطارئء
777	 لغمن الأول : موت المستأمر
11°1	♦ لغمن اثالي : إعمار الممتأجر
WY	 الغمن الثالث : حاجة المؤجر العين المؤجر ه
TYE	 المطلب الثالث :الأسباب العارضة العامة الإنهاء الإيجار
YY'o	 القرع الأول : تحاد الذمة
YYY .	 الفرع الثاني : الفسخ لمدم وفاء أحد المتعاقدين الانتز امانته
YYA	 الغصن الأول : تأخر المستأجر في دفع الأجرة
	 النصن الثاني الإهمال في المحافظة على الأرض واستغلالها استغلالا غير
Y\$	مأوف
Y£Y	 الله ع الثالث : ملاك المن المزجر قــــــــــــــــــــــــــــــــــــ

الفصل الثانج

710	يجار الاراضي الزراعية بالمزارعة
757	 العبحث الأول : انعقاد المزارعة
Y0.	+ المبحث الثاني : أثار المزارعة
401	 ♦ قمطك الأول : الترامك المؤجر
404	 المطلب الثاني: التزمات المستلجر
700	 المطلب الثالث : توزيع الغلة بين الطرفين
Yov	 المبحث الثالث : انتهاء المزارعة
YOA	 المطلب الأول : انقضاء العزار عة بموت المستلجر
۲٦٠	 ♦ المطلب الثاني : اثار التي تترتب على انقضاء المزارعة قبل انتهاء مدتها
777	♦ المراجع
	♦ ffi

كتب للمؤلف

- ا- أثر قبول المخاطر على المسئولية المنتية (دراسة مقارنة) رسالة تكتوراه جامعة عين شمس - 1917 .
- أحكام بيع ملك الغير الطبعة الأولى ١٩٩٤، الطبعة الثانية ١٩٩٥، الطبعة الثالثة
 ١٩٩١.
- بطلان صحوفة الدعوى ، الطبعة الأولى ١٩٩٤ ، الطبعة الثانية ١٩٩٥ ، الطبعة الثالثة
 ١٩٩٦ .
- المشكلات العملية التي يثيرها عقد البيع العرفي الطبعة الأولى 1990 ، الطبعة الثانية 1997 .
 - ٥- شرح دعوى إثبات للحالة الطبعة الأولى ١٩٩٦ الطبعة الثانية ١٩٩٧ .
- إخساده المستأجر في قوانين الإصلاح الزراعي وليجار الأساكن الطبعة الأولى
 1990 .
 - ٧- شرح القانون رقم ٦ اسنة ١٩٩٧ الطبعة الأولى ١٩٩٧ .

موصدر قريبا كتاب المشكلات العملية في إخلاء مستأجري الأماكن .

تطلب كتب المؤلف من مكتبة الألفى التانونية - أمار مجمع المحاكم بالمنيا رقم الايداع ه 3 ه / ٩٧ الترقيم المولى I.S.B.N 4 - 3407 - 19

ر الخافي . من العطباع يدس يشري حين إنها عيل منط بعدائيز العداد ، عابدي